

VERFÜGUNG

vom 10. November 2005

Rifferswil. Öffentlicher Gestaltungsplan Winkel

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 15. April 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Rifferswil dem öffentlichen Gestaltungsplan Winkel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 2005 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 18. Mai 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. August 2005 ersucht die Gemeinde Rifferswil um Genehmigung der Vorlage.

Für das Gebiet Winkel in Oberrifferswil ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht (GP2) festgelegt worden, wonach gemäss Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO) die die ortstypische Siedlungsstruktur des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Freiräume zu ergänzen und weiter zu entwickeln ist.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bebauungskonzept mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität entlang der Zeisenbergstrasse und der Winkelstrasse sowie der Freihaltung des ortsbildprägenden Hofbereiches geschaffen. Die Vorgaben gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kantonaler Bedeutung werden umgesetzt. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Der parallel zum Gestaltungsplan erarbeitete Quartierplan Winkel ist darauf abgestimmt.

Die im Zusammenhang mit dem Ersatzbau Vers.-Nr. 69 auf Kat.-Nr. 1553 in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entwickelte Parkierungslösung in Form eines Baubereiches für ein neues Garagengebäude erfordert die Anpassung der Zonengrenze mittels einer parallel zum Gestaltungsplan erlassenen Teilrevision des Zonenplanes.

Der öffentliche Gestaltungsplan Winkel besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

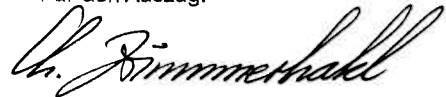
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Winkel, dem die Gemeindeversammlung Rifferswil am 15. April 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Rifferswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Rifferswil (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 10. November 2005
051555/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan Winkel

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. 4. 2005

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

J. Geissbühler

B. Hänni

Von der Baudirektion genehmigt am: **10. Nov. 2005**

BDV Nr. 1328/05

Für die Baudirektion:

Angestrebte Ziele

1. Zweck

Mit dem Öffentlichen Gestaltungsplan Winkel in Ober-Rifferswil werden folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung der charakteristischen Merkmale des schützenswerten Ortsbildes gemäss dem überkommunalen Ortsbildinventar
- Massvolle Erweiterungsmöglichkeit mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität
- Sicherstellung der traditionellen Aussenraumnutzung mit einem von Hauptbauten freibleibenden Hofbereich
- Erhaltung der bestehenden markanten Hochstammbäume

Abgrenzung

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Öffentlichen Gestaltungsplanes Winkel ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt.

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

3. Massgebendes Recht

Wo der Öffentliche Gestaltungsplan Winkel nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rifferswil sowie das übergeordnete Recht.

Gebäudegrundflächen

4. Grundmasse

4.1 Das zulässige Nutzungsmass für Neubauten richtet sich nach den in der BZO (Teilzonenplan B) grundstückweise festgelegten Gebäudegrundflächen. Diese Gebäudegrundflächen gelten für Hauptgebäude und sind im Situationsplan unter Berücksichtigung der Landumlegung gemäss Quartierplan Winkel bezeichnet.

Weitere Grundmasse

4.2 Es gelten folgende Grundmasse:

• Vollgeschosse	max. 2
• Anrechenbare Untergeschosse	max. 1
• Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1
• Gebäudelänge	max. 25.00 m
• Grenzabstand	min. 3.50 m
• Bruttogeschosshöhe/Vollgeschoss	max. 2.90 m

5. Gestaltung

Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der herkömmlichen baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

6. Bebauung

Baubegrenzungslinie

6.1 Die im Situationsplan rot bezeichneten Baubegrenzungslinien gegenüber Quartierstrassen dürfen von neuen oberirdischen Bauten und Bauteilen nicht überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, welche höchstens 1.50 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Im Bereich der beiden Ausweichstellen entlang der Zeisenbergstrasse dürfen jedoch keine Gebäudevorsprünge über die Baubegrenzungslinie ragen.

Näherbaurecht

6.2 Bauten auf den Parzellen neu E, F1 und K2 dürfen bis 2.00 m an die Weggrenze des nördlich liegenden Zufahrtsweges gestellt werden.

Hofbereich

6.3 Innerhalb des im Situationsplan grün bezeichneten Hofbereiches sind nur Besondere Gebäude wie Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kleintierställe im Rahmen des PBG zulässig. Die zulässige Gebäudegrundfläche für besondere Gebäude beträgt max. 20 m² je 150 m² Gebäudegrundfläche für Hauptgebäude. Oberirdische Garagen und offene Autoabstellplätze sind im Hofbereich nicht gestattet.

Bauweise

6.4 Die geschlossene Bauweise ist unter Nachweis der entsprechenden Grenzbaurechte bis zur zulässigen Gebäudelänge erlaubt.

Kubische Gliederung

6.5 Die äusseren Abmessungen und Proportionen neuer Hauptgebäude sind auf diejenigen der traditionellen Bauten abzustimmen.

- | | | |
|---------------------------|-----|---|
| Firstrichtung Hauptbauten | 6.6 | Die Firstrichtung von Hauptgebäuden muss parallel oder senkrecht zur Winkel- bzw. Zeisenbergstrasse verlaufen. Dabei sind Abweichungen bis zu 15° zulässig. |
| Besondere Gebäude | 6.7 | Besondere Gebäude sind in herkömmlicher Bauweise mit Sattel- oder Pultdach zu erstellen. |
| Baubereich für Garagen | 6.8 | Im speziell bezeichneten Baubereich auf Kat. Nr. 1553 sind ausschliesslich Besondere Gebäude mit Garagen zulässig. |

7. Umgebung

- | | | |
|---------------|-----|--|
| Einzelbäume | 7.1 | Die im Situationsplan speziell bezeichneten Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Kann ein Baum infolge baulicher Nutzung des Grundstückes nachweislich nicht erhalten werden, ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. |
| Bepflanzung | 7.2 | Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur einheimische Baumarten zulässig, wobei im Hofbereich hochstämmige Obstbäume zu bevorzugen sind. |
| Vorbereiche | 7.3 | Die strassenseitigen Vorbereiche sind sorgfältig zu gestalten. Dabei sind herkömmliche Elemente wie Mauern, Zäune, Pflasterungen, Kiesflächen und Gärten zu verwenden. Offene Abstellplätze sind in den Vorbereichen nur vereinzelt zulässig. |
| Beläge | 7.4 | Alle Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden, dies gilt auch für private Zufahrtsflächen zu Parkieranlagen und für den öffentlichen Fussweg. |
| Einfriedungen | 7.5 | Einfriedungen wie geschlossene Hecken, Lattenzäune, Mauern udgl., die den Durchblick des offenen Hofbereiches beeinträchtigen, sind nicht gestattet. |

Verkehrsanlagen

8. Erschliessung

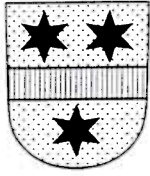
8.1 Die Erschliessung der einzelnen Liegenschaften ist im Quartierplan Winkel geregelt.

Parkierung

8.2 Parkplätze sind vorzugsweise in den Hauptgebäuden zu integrieren oder in besonderen Gebäuden anzuordnen. Einzelne offene Besucherparkplätze sind gestattet.

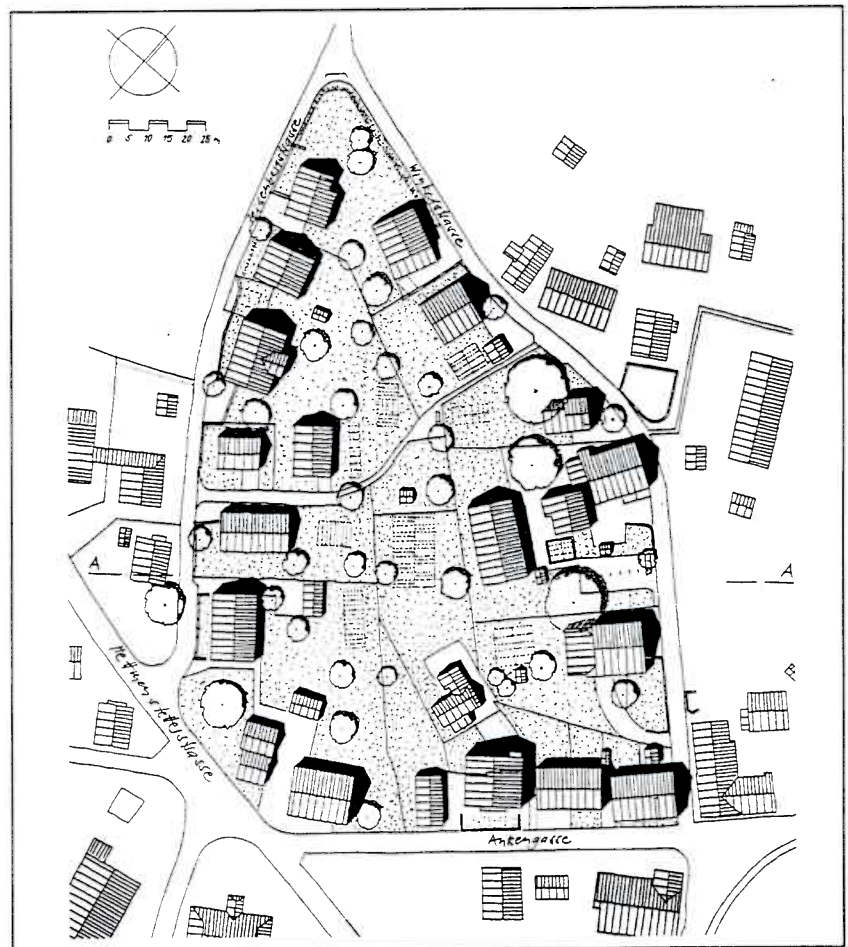
9. Inkrafttreten

Der Öffentliche Gestaltungsplan Winkel tritt 10 Tage nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Öffentlicher Gestaltungsplan Winkel

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
2. Konzept	4
3. Festlegungen	6
3.1 Allgemeines	6
3.2 Kommentar zu den Bestimmungen	6
4. Mitwirkung der Öffentlichkeit	10
4.1 Anliegen und Anregungen der Bevölkerung	10
4.2 Anhörung der Nachbargemeinden	10
4.3 Vorprüfung durch das ARV	11
5. Schlussfolgerungen	11

1. Einleitung

Ausgangslage

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil besteht für das Gebiet "Winkel" eine Gestaltungsplanpflicht; d.h. eine Baubewilligung kann nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erteilt werden. Daher wird dieser Gestaltungsplan zusammen mit dem gleichnamigen Quartierplan erarbeitet. Mit dem Gestaltungsplan werden die Randbedingungen für die künftige Überbauung des Gebietes festgelegt.

Rechtliche Abklärungen haben ergeben, dass aufgrund der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Gestaltungsplanpflicht ein wesentlich öffentliches Interesse an der künftigen Gestaltung des Gebietes Winkel besteht. Darum handelt es sich vorliegend um einen öffentlichen Gestaltungsplan und nicht um einen privaten Gestaltungsplan.

Parallel zum Quartierplan wird der öffentliche Gestaltungsplan ausgearbeitet und auf diesen abgestimmt. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht beschränkt sich dabei auf das Gebiet zwischen der Ankengasse, der Winkel- und Zeisenbergstrasse. Aufgrund der Bauabsichten auf Kat. Nr. 1553 (Umbau Hauptgebäude und Neubau Garagengebäude) drängt sich der Einbezug dieses Grundstückes in den Gestaltungsplan auf. Das ARV verlangt in diesem Zusammenhang, dass der Landstreifen zwischen der heutigen Zonengrenze und der nördlichen Parzellengrenze gleichzeitig in die Kernzone K1 eingezont wird.

Festsetzung durch Gemeindeversammlung

Der öffentliche Gestaltungsplan ist der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Vor der Gemeindeversammlung ist der Entwurf gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Innert der Auflagefrist kann sich jedermann beim Gemeinderat zum Planinhalt äussern.

Ortsbild von kantonaler Bedeutung

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Kernzone und ist Teil des Ortsbildes von kantonaler Bedeutung. Das Ortsbildinventar (Entwurf Mai 1998) bezeichnet innerhalb des Planungsgebietes diverse Bauten als kantonale bzw. regionale Schutzobjekte. Zudem wird ein Bereich konzeptionell bezeichnet, der von Hauptgebäuden freigehalten werden soll. Diese überkommunalen Planfestlegungen sind beim vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt.

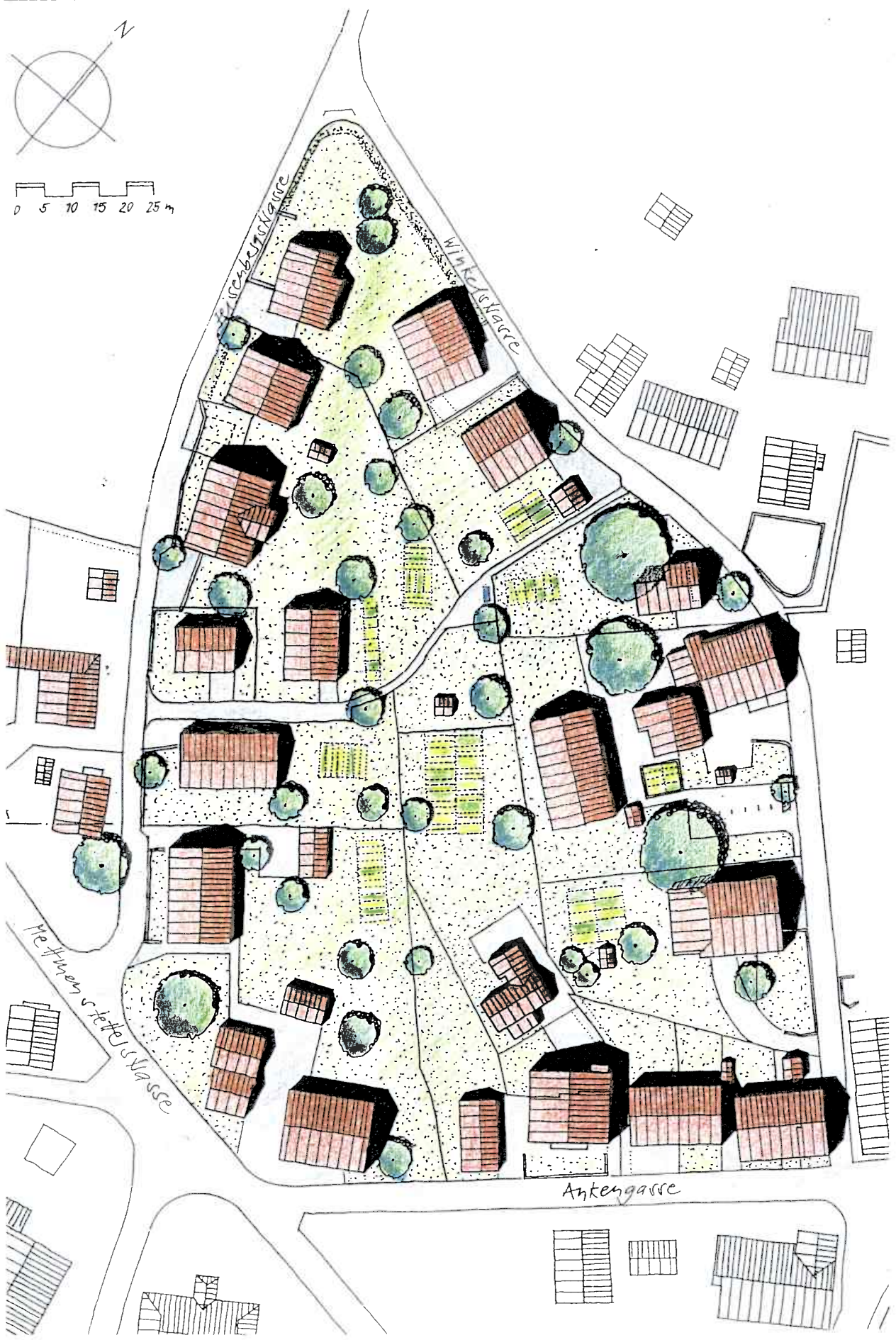
2. Konzept

Grundidee

Das Konzept sieht vor, mit einer dichten Randbebauung und einem möglichst grossen unüberbauten Freiraum auf die typischen Gegebenheiten des Ortes zu reagieren. Damit kann der Ausbau der Verkehrsanlagen minimiert werden, weil fast alle Gebäude in Strassennähe zu stehen kommen. Der dreieckförmige Bereich im Nordspitz des Areals soll von Bauten freigehalten werden, um eine Verzahnung des Innenhofes mit der offenen Landschaft zu ermöglichen.

Mögliche Bebauung

Die nebenstehende Illustration im Massstab 1:1000 zeigt, wie eine Bebauung gemäss Gestaltungsplan aussehen könnte. Dabei ist die volle Ausnützung unter Inanspruchnahme der zulässigen Gebäudegrundflächen dargestellt. Es handelt sich um eine unverbindliche Interpretation der Ziele und Bestimmungen des Gestaltungsplanes.



3. Festlegungen

3.1 Allgemeines

Bestandteile

Der öffentliche Gestaltungsplan Winkel besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Diese Bestandteile erlangen nach der Genehmigung Rechtskraft. Der vorliegende Bericht dient lediglich der ergänzenden Erläuterung.

Rechtsverbindlichkeit

Die Festlegungen im Situationsplan und in den Bestimmungen sind für die Grundeigentümer verbindlich.

3.2 Kommentar zu den Bestimmungen

Ziffer 1: Zweck

Der Zweckartikel stellt klar, dass mit dem Gestaltungsplan in erster Linie die Erhaltung und die sorgfältige Weiterentwicklung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen angestrebt werden.

Ziffer 2: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Winkel entspricht bis auf das Grundstück Kat. Nr. 1552 dem Bezugsgebiet des Quartierplanes Winkel.

Ziffer 3: Massgebendes Recht

Die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplanes Winkel gehen denjenigen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 15.4.1997 vor. Zu beachten ist zudem das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich samt den zugehörigen Verordnungen sowie das Bundesrecht.

Ziffer 4: Grundmasse Gebäudegrundflächen

Das zulässige Nutzungsmass für Neubauten ist gemäss Art. 4, lit. a, Abs. 3 BZO sowie dem Teilzonenplan B mit der Gebäudegrundfläche ausgedrückt. Aus diesem Artikel geht nicht hervor, ob Besondere Gebäude darin eingeschlossen sind oder nicht. In Ziff. 4 der Bestimmungen wird daher klargestellt, dass die festgelegten Gebäudegrundflächen für Hauptgebäude gelten.

Weitere Grundmasse

In der BZO fehlen für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Bestimmungen über die zulässige Geschosshöhe oder Gebäudehöhe. In Anlehnung an die Regelung für Neubauten an den im Teilzonenplan mit geringeltem Raster bezeichneten Gebäudestandorten kann dafür Art. 4, lit. e, Abs. 2+3 BZO herangezogen werden.

In diesen Bestimmungen ist folgendes geregelt:

- Vollgeschosse max. 2
- Anrechenbare Untergeschosse max. 1
- Anrechenbare Dachgeschosse max. 2
- Gebäudelänge max. 30.00 m
- Grenzabstand min. 3.50 m
- Bruttogeschosshöhe/Vollgeschoss max. 2.90 m

Mit Ausnahme der Dachgeschosshöhe und der Gebäudelänge werden diese Grundmasse unverändert im Gestaltungsplan Winkel übernommen. Zwei zulässige Dachgeschosse führen in der Regel infolge der Belichtungsprobleme vermehrt zu optischen Belastungen der Dächer mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern. Dies steht im Widerspruch mit der angestrebten sorgfältigen Gestaltung und Einordnung der Bauten. Daher ist im Gestaltungsplangebiet nur ein Dachgeschoss zulässig. Ebenfalls ist die Gebäudelänge von 30.00 m untypisch. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist keines der bestehenden Häuser länger als 20 m; auch im angrenzenden Bereich Ankengasse/Winkelstrasse finden sich nur zwei traditionelle Gebäude mit 25 m Länge. Deshalb wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 25.00 m beschränkt.

Ziffer 5:
Gestaltung

Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung lehnt sich an § 238 PBG an. Im Gegensatz dazu ist jedoch nicht nur eine "befriedigende", sondern eine "gute" Gesamtwirkung verlangt. Diese höhere Anforderung entspricht der Zielsetzung des Gestaltungsplanes und dem Stellenwert des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung.

Ziffer 6:

Bebauung

Baubegrenzungslinien

Die Baubegrenzungslinien gegenüber Quartierstrassen entsprechen dem einzuhaltenden Strassenabstand. Ohne diese erleichternde Festlegung müsste gemäss § 265 PBG ein Strassenabstand von 6.00 m eingehalten werden. Dachauskragungen und einzelne Gebäudevorsprünge dürfen bis 1.50m die Baubegrenzungslinie, ausser im Bereich der beiden Ausweichstellen entlang der Zeisenbergstrasse überragen. Damit besteht ein genügender Anordnungsspielraum für künftige Bauten.

Näherbaurecht

Um den Bebauungsspielraum für die Parzellen neu E, F1 und K2 zu erhöhen, wird entlang dem neuen Zufahrtsweg ein Näherbaurecht eingeräumt. Anstelle des Wegabstandes von 3.50 m kann ein zukünftiger Baukörper bis 2.00 m an die Wegparzelle gestellt werden.

Hofbereich

Der Hofbereich bildet einen zentralen Bestandteil des Überbauungskonzeptes. Hauptgebäude sind hier nicht zulässig, weil der Freihaltung dieses Grünraumes Priorität zukommt. Besondere Gebäude wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kleintierställe und dergleichen sind jedoch gestattet. Die zulässige Grösse solcher besonderer Bauten wird gegenüber der BZO auf 20 m² Gebäudegrundfläche je 150 m² Gebäudegrundfläche für Hauptgebäude reduziert. Die 40 m², die gemäss BZO zulässig wären, sind zu gross und würden den Hofbereich optisch stark belasten. Zudem wird klargestellt, dass im Hofbereich keine oberirdischen Autoabstellplätze angeordnet werden dürfen.

Bauweise

Eine geschlossene Bauweise liegt dann vor, wenn Nachbarn ihre Gebäude an der gemeinsamen Grenze zusammenbauen. Der Nachweis der entsprechenden Grenzbaurechte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die traditionellen Bauten bilden den Massstab für die Abmessungen neuer Gebäude. Namentlich Geschoszahl, Gebäudehöhe, Dachform und Proportionen sind diesbezüglich zu beachten. Hauptgebäude mit eingeschossiger Erscheinung sind daher zu vermeiden.

Kubische Gliederung

Die äusseren Abmessungen und Proportionen neuer Hauptgebäude sind auf diejenigen der traditionellen Bauten abzustimmen.

Firstrichtung Hauptbauten

Die Stellung und Firstrichtung von Hauptgebäuden soll Bezug zum Strassenverlauf nehmen, wie dies bei den meisten bestehenden Gebäuden im Gestaltungsplangebiet bereits der Fall ist. Abweichungen der Gebäudestellung um bis zu 15° erhöhen die Spannung im Strassenraum und sind durchaus erwünscht.

Besondere Gebäude

Die Bezeichnung "herkömmliche Bauweise" von Besonderen Gebäuden meint in erster Linie die Schrägdachform sowie die Oberflächenmaterialien Holz und Verputz.

Baubereich für Garagen

Im speziell bezeichneten Baubereich sind ausschliesslich Besondere Gebäude mit Garagen zulässig. Diese Massnahme ermöglicht eine zweckmässige Parkierungslösung auf dem Grundstück Arbenz und ist mit den kantonalen Instanzen abgeprochen. Aus präjudiziellen Gründen hat das ARV in der Vorprüfung verlangt, dass der Landstreifen zwischen der heutigen Zonengrenze und der nördlichen Parzellengrenze von Kat. Nrn. 1553 und 1554 gleichzeitig mit der Gestaltungsplanfestsetzung in die Kernzone K1 eingezont wird.

Ziffer 7: Umgebung

Einzelbäume

Neubebauungen sollen auf die bezeichneten charakteristischen Einzelbäume Rücksicht nehmen. Muss ein Baum ausnahmsweise infolge Krankheit, Sturmschäden oder wegen der baulichen Nutzung des Grundstückes beseitigt werden, ist ein angemessener Ersatz in derselben Art auf dem Grundstück zu schaffen.

Bepflanzung

Die Verwendung einheimischer Baumarten, wozu insbesondere Obstbäume gehören, entspricht der lokalen ländlichen Eigenart und fördert auch die Artenvielfalt namentlich der Vögel. Der Hofbereich ist zudem ein wichtiger Lebensraum für viele Kleinlebewesen.

Vorbereiche

Bei Neubauten wie bei Erneuerungen bestehender Liegenschaften sind die strassenseitigen Vorbereiche möglichst sorgfältig und ortsbildgerecht zu gestalten. Die herkömmlichen Elemente wie Mauern, Zäune, Pflästerungen, Kiesflächen und Gärten sind typisch im Strassenraum. Namentlich Autoabstellplätze sind in diesen strassenseitigen Vorbereichen zurückhaltend anzuordnen, weil die entsprechenden Abstellflächen verödend wirken.

Ziffer 8:
Erschliessung

Die Bestimmung stellt klar, dass die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Werkleitungen nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes sind, sondern im Quartierplan festgelegt werden.

Ferner wird zum Schutz des Ortsbildes festgelegt, dass Parkplätze in ein Gebäude integriert werden müssen. Nur einzelne Besucherparkplätze dürfen offen angeordnet werden.

Ziffer 9:
Inkrafttreten

Der Öffentliche Gestaltungsplan Winkel Bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

4. Mitwirkung der Öffentlichkeit

4.1 Anliegen und Anregungen der Bevölkerung

Insgesamt 15 Einwendungen bei der ersten Auflage

Innert der Auflagefrist vom 15.11.2002 bis 14.1.2003 sind von 9 Grundeigentümern bzw. deren Vertretern 15 Einwendungen gemacht worden. Die Einwendungen hat der Gemeinderat geprüft. Zwei Einwendungen konnten berücksichtigt werden und flossen in die bereinigten Revisionsakten ein. Die anderen Einwendungen wurden im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zusammengefasst. Da die öffentliche Auflage wiederholt wird, kommt diesem Bericht keine Bedeutung mehr zu. Allfällige neue Einwendungen, die nicht berücksichtigt werden können, werden in einem neuen Bericht behandelt.

Zweite Auflage

Am 11. Juni 2003 beschloss die Gemeindeversammlung den beantragten Gestaltungsplan zurückzuweisen und in verschiedenen Punkten zu überprüfen. Aufgrund verschiedener neuer Vorschläge wurden zahlreiche Gespräche mit den Grundeigentümern geführt, die schliesslich zum vorliegenden Planinhalt führten. Da einige Sachverhalte neu sind, beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auflage zu wiederholen. Diese fand vom 1.10. bis 29.11. 2004 statt. Innert dieser Frist gingen zwei Einwendungen ein. Die Einwendungen hat der Gemeinderat geprüft. Beide Einwendungen betrafen den gleichen Sachinhalt und konnten berücksichtigt werden. Sie flossen in die bereinigten Revisionsakten ein. Somit kann auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet werden.

Berücksichtigte Einwendung:

Die Baubegrenzungslinie beim Grundstück neu J sei auf min. 25m ab der Winkelstrasse zu belassen und nicht auf 22m zu reduzieren.

4.2 Anhörung der Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden und die regionale Planungsgruppe Knonaueramt, haben zur vorliegenden Teilrevision keine Einwände vorgebracht.

Übersicht über die vom ARV gemachten Anregungen

4.3 Vorprüfung durch das ARV

Das ARV begrüsst aus Sicht des Ortsbildschutzes den vorliegenden Gestaltungsplan. Im seinem Vorprüfungsbericht hat das ARV verschiedene Anregungen angebracht. Diese Anliegen wurden geprüft. Es konnten fast alle Anliegen in die Gestaltungsplanakten aufgenommen werden. Nachstehend sind die einzelnen Punkte festgehalten:

Nr	Sachbereich	Auflage/Empfehlung	Beschluss
1	Zonenplan	Im Bereich der Liegenschaft Arbenz muss der Landstreifen zwischen Zonengrenze und nördlicher Parzellengrenze zwingend der Kernzone K1 zugewiesen werden	Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen und mit dem GP der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
2	Bestimmungen GP	Die Gebäudelänge sollte im Interesse des Ortsbildes auf 25 m beschränkt werden	Ziffer 6.4 ist anzupassen.
3	Bestimmungen GP	Im Interesse des Strassenbildes sollte entlang der Winkelstrasse verlangt werden, dass neue Bauten mit mindestens einer Gebäudecke auf die Baubegrenzungslinie gestellt werden.	Wird abgelehnt, weil schon heute Bauten variable Strassenabstände aufweisen, die typisch für das Strassenbild sind.

5. Schlussfolgerungen

Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan werden die übergeordneten und kommunalen Ziele beachtet. Die Voraussetzungen für ortsbildgerechte Neubauten und eine haushälterische Nutzung des Bodens sind gegeben.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan Winkel gute Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung geschaffen werden. Der Gestaltungsplan erscheint recht- und zweckmässig sowie angemessen zu sein.