



VERFÜGUNG

vom 26. April 2011

Stadel. Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf/Hinterdorf

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 7. Dezember 1994 (RRB Nr. 3641/1994) die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Stadel genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt. Die Gemeindeversammlung Stadel hat am 9. Dezember 2010 den öffentlichen Gestaltungsplan Usserdorf/Hinterdorf festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Dielsdorf vom 24. Januar 2011 sowie des Sekretariats des Baurekursgerichts vom 2. Februar 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Februar 2011 ersucht die Gemeinde Stadel um Genehmigung der Vorlage.

Für das Gebiet Usserdorf/Hinterdorf wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV/166/2006 am 8. November 2006 eine Planungszone und in der Folge eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Aufgrund der besonderen Lage des Gebiets Usserdorf/Hinterdorf im überkommunal geschützten Ortsbild, welches an ein Landschaftsschutzobjekt angrenzt, sowie aufgrund der Fluglärmbelastungen ist das öffentliche Interesse für die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 PBG gegeben. Mit dem Gestaltungsplan sollen unter folgerichtiger Beachtung des ortsbaulichen Musters Bestimmungen für die Bebauung der in der zweiten Bautiefe noch nicht überbauten Grundstücksteile festgelegt werden.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Usserdorf/Hinterdorf werden nun die nutzungsplanerischen Festlegungen zum Gebiet Usserdorf/Hinterdorf der Bau- und Zonenordnung Stadel umgesetzt.

Im Einzelnen bezweckt der Gestaltungsplan:

- Die Bebauung und die Erschliessung von Teilbereichen unter weitgehender Beachtung von Parzellen- und Wegstrukturen sorgfältig aufeinander abzustimmen,

- die Ausbaugrössen der notwendigen Zufahrtswege auf ein für das Ortsbild verträgliches Mass zu beschränken,
- Neubauten sorgfältig und abgestimmt auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten in das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung sowie zum offenen Landschaftsraum einzufügen,
- den sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und Baustruktur zu gewährleisten.

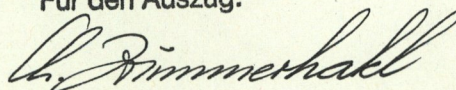
Die Akten, bestehend aus Vorschriften, Plan 1 1:1000, Plan 2 Ergänzende Erschliessung 1:1000, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan, den die Gemeindeversammlung Stadel am 9. Dezember 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Stadel wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Stadel (unter Beilage von vier Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an Kuratli Calörtscher Hirner, Wasterkingweg, Postfach, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle).

Zürich, den 26. April 2011
110350/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf

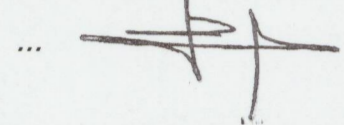
Plan 1; Bebauung
Mst. 1:1000

Vom Gemeinderat aufgestellt am 7. September 2010

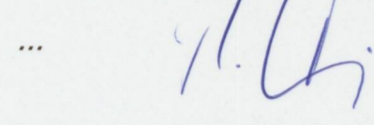
Für die Grundstücke Kat. Nrn. 562, 567, 568, 569, 570, 571, 573, 575, 577, 578, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 707, 708, 1452, 1453, 1493, 1494, 1642, 1654, 1655, 1815, 1816, 1874, 1875, 1982, 2095 und 2096.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



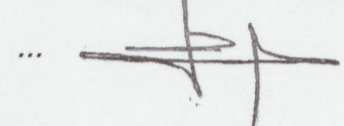
Der Gemeindegemeinschreiber:




Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

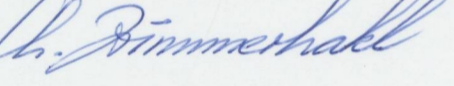


Der Gemeindegemeinschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt 26. April 2011

Für die Baudirektion

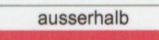
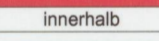
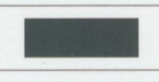


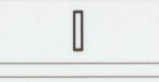


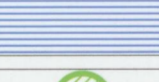



BDV Nr. 621.11

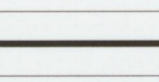
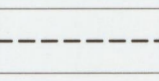

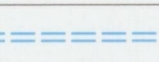
Gattikon, 7. September 2010
21'391 al-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Legende

	ausserhalb	Geltungsbereich
	innerhalb	
		Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile
		Übrige Gebäude
		Baubereiche mit Mantellinie für Neubauten
		Bezeichnung Baubereiche
		Baubereichbegrenzung bei angrenzenden Baubereichen
		Zwingende Hauptfirstrichtung
		Flachdach zulässig
		Hochstämmige Bäume

Informelle Angaben

	Zwingende Baubegrenzungslinien
	Zwingende Firstrichtung
	Übrige Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
	Eingedolte öffentliche Gewässer



Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf

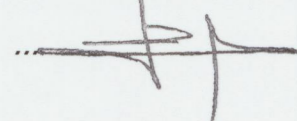
Plan 2; Ergänzende Erschliessung Mst. 1:1000

Vom Gemeinderat aufgestellt am 7. September 2010

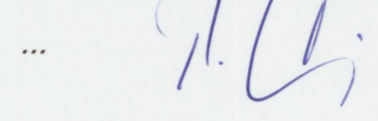
Für die Grundstücke Kat. Nrn. 562, 567, 568, 569, 570, 571, 573, 575, 577, 578, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 707, 708, 1452, 1453, 1493, 1494, 1642, 1654, 1655, 1815, 1816, 1874, 1875, 1982, 2095 und 2096.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegemeinschreiber:



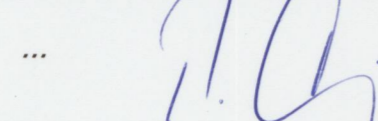
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

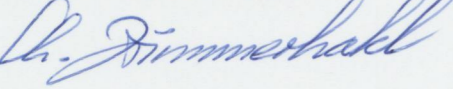


Der Gemeindegemeinschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt 26. April 2011

Für die Baudirektion

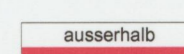


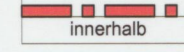
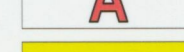
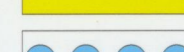
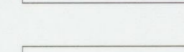
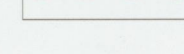


BDV Nr. 621 11

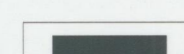
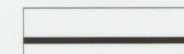
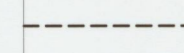

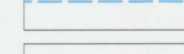
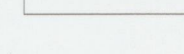
Gattikon, 7. September 2010
21'391 al-hs

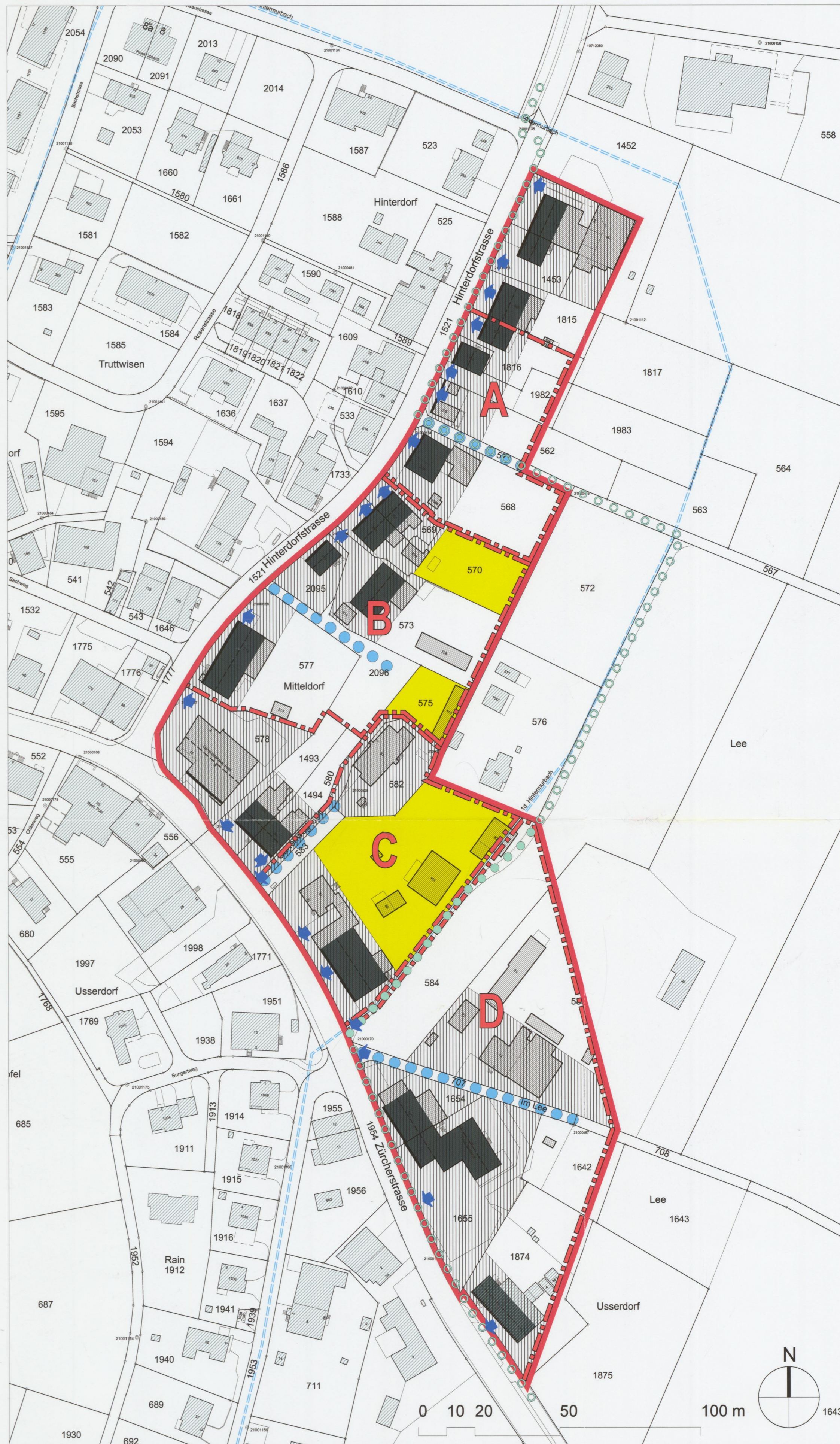
Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Legende

	Geltungsbereich
	Bestehende Zufahrten
	Über bestehende Zufahrten erschlossene Grundstücksteile
	Erschliessungseinheiten
	Bezeichnung Erschliessungseinheiten
	Wahlweise Zuweisung der Grundstücke zu Erschliessungseinheit
	Generelle Linienführung verkehrsmässige Erschliessung (Hauptzufahrt zu Erschliessungseinheiten)
	Generelle Linienführung öffentlicher Radweg

Informelle Angaben

	Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile
	Zwingende Baubegrenzungslinien
	Zwingende Firstrichtung
	Übrige Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
	Eingedolte öffentliche Gewässer
	Fortsetzung öffentlicher Radweg



Kanton Zürich
Gemeinde Stadel

Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf

Vorschriften

Vom Gemeinderat aufgestellt am 7. September 2010

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 562, 567, 568, 569, 570, 571, 573, 575, 577, 578, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 707, 708, 1452, 1453, 1493, 1494, 1642, 1654, 1655, 1815, 1816, 1874, 1875, 1982, 2095 und 2096.



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 26. April 2011

Für die Baudirektion

BDV Nr. 621/11

Gattikon, 7. September 2010
21'391 DCH-al-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf bezweckt die Umsetzung der in der nutzungsplanerischen Grundordnung enthaltenen Forderung nach der Ausarbeitung einer Detailregelung. Damit wird auch dem Anspruch aus der Neufassung des Inventars über das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung für eine nutzungsplanerische Neuordnung im davon einbezogenen Gebiet Rechnung getragen. Im Einzelnen wird bezweckt:

- die Bebauung und die Erschliessung von Teilbereichen unter weitgehender Beachtung von Parzellar- und Wegstrukturen sorgfältig aufeinander abzustimmen,
- die Ausbaugrössen der notwendigen Zufahrtswege auf ein dem Ortsbild verträgliches Ausmass zu beschränken,
- Neubauten sorgfältig und abgestimmt auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten in das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung sowie zum offenen Landschaftsraum hin einzufügen
- den sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und Baustruktur zu gewährleisten.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Usserdorf / Hinterdorf besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1, Bebauung Mst. 1:1000
- Plan 2, Ergänzende Erschliessung Mst. 1:1000
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die in den Plänen dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich sowohl des Planes 1 als auch des Planes 2.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel eingeschlossen der Kernzonenplan über den Ortsteil Stadel sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für den Plan 1, Bebauung

A Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Plan bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, Form sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.

² Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss und kubische Form) umgebaut oder ersetzt werden.

³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

B Bestimmungen für Neubauten

Art. 5 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden.

² Für Hauptgebäude oder Teile davon gelten je Baubereich die nachstehenden Grundmasse¹:

Baubereich		I	II	III	IV	V	VI
Gebäudehöhe	mind. m	Massgebend ist die vorhandene Gebäude- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 204.	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
Gebäudehöhe	max. m		6.5	6.5	6.5	6.5	6.0
Firsthöhe	max. m		4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
Gebäuelänge	mind. m			18.0			
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	Massgebend ist die Abmessung des Baubereiches.	18.0	22.0	15.0	25.0	22.0
Gebäudetiefe	max. m	Massgebend ist die Abmessung des Baubereiches.	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5

¹ Es gelten die Begriffsdefinitionen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977.

Baubereich		I	II	III	IV	V	VI
Anzahl Gebäude je Baubereich	max.	1	1	2	1	1	1
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	2	2
Dachgeschosse*	max.	1	1	1	1	1	1

* s. Art. 7 Abs. 3

³ Landwirtschaftliche Neubauten dürfen auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die Grundmasse für Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzweise ergeben sich aus den spezifischen betrieblichen Ansprüchen bzw. den diesbezüglichen Vorschriften und Bestimmungen. Bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude gelten die Beschränkungen für den Baubereich V gemäss Abs. 2.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet. Grenzen zwei Baubereiche aneinander (gemäss Markierung im Plan 1), so gilt für die maximal zulässige Gesamtlänge das grössere der beiden, in Abs. 2 vorgegebene Mass. Innerhalb des jeweiligen Baubereiches darf jedoch die maximal zulässige Gesamtlänge nicht überschritten werden.

⁵ Der Grenzbau ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und der Nachbar zustimmt.

⁶ Unbesehen der Lage der Baubereiche II bis VI sind für Gebäude und Gebäudeteile die ordentlichen Grenz- und Gewässerabstände einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein minimaler Abstand von 3.5 m. Letzteres Abstandsmass darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

⁷ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes kann, abweichend von den Festlegungen gemäss Abs. 6, soweit dies durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird, der Grenzabstand durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten werden. Soweit die Lage der Baubereiche dies ermöglicht, ist das Näherbauen von Gebäuden und Gebäudeteilen auf oder an Grenzen von Strassen und Plätzen sowie öffentlichen und privaten Wegen gestattet.

⁸ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes haben Gebäude oder Teile davon untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 5.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

⁹ Baubereichsflächen, welche nicht durch Bauten und Anlagen beansprucht werden, haben den Anforderungen über die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 11 zu genügen.

C Gemeinsame Bestimmungen

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Kernzone K zu richten.

² Soweit der Plan zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese bei Neubauten einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung bei Neubauten so zu wählen, dass eine sinnrichtige Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Abweichend von Abs. 1 sind in den im Plan bezeichneten Bereichen für alle Gebäude und Gebäudeteile Flachdächer gestattet. Sofern ein Flachdach vorgesehen wird, ist die Ausgestaltung des Dachgeschosses nicht gestattet.

⁴ Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden ist die Dachform frei.

⁵ Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

Art. 8 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der jeweiligen Baubereiche zulässig.

² Für Besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

Art. 9 Nutzweise

Als zulässig gelten die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Nutzweisen. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.

Art. 10 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung 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. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Dabei sind Bauten, welche eine Wirkung zum offenen Landschaftsraum hin entfalten besonders sorgfältig zu gestalten. Dies gilt auch hinsichtlich der Material- und Farbgebung.

³ Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei landwirtschaftlich genutzten Bauten sowie bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Am Verlauf des gewachsenen Bodens sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Der gewachsene Boden darf höchstens um 0.5 m abgegraben und aufgeschüttet werden.

² Freiflächen ohne besondere Kennzeichnung im Plan sind, sofern sie nicht als Vorplätze, Hauszufahrten, Hauszugänge und dergleichen dienen, in ihrer herkömmlichen Art und Weise zu belassen bzw. mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen auszugestalten.

³ Vorplätze im Bereich der Zürcherstrasse bzw. Hinterdorfstrasse sind in ihren Abmessungen und in der materialmässigen Ausprägung als solche zu erhalten. Einfriedungen, namentlich Sicht- und Lärmschutzwände, welche die freie Sicht von der Zürcher- und der Hinterdorfstrasse her einschränken, sind nicht gestattet. Die Anordnung einzelner offener Abstellplätze ist gestattet.

⁴ Der räumliche und optische Zusammenhang zur Landwirtschaftszone ist zu wahren. Es sind nur transparente Einfriedungen in Form von Weidezäunen oder Knotengitterzäunen zulässig. Nicht gestattet sind namentlich Hecken oder andere Formen von geschlossenen Einfriedungen.

⁵ Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu ersetzen.

Art. 12 Lärmempfindlichkeitsstufe, Lärmschutz

¹ In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen der einzelnen Baugesuche nachzuweisen. Ebenso ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass bei lärmempfindlichen Wohnräumen die Immissionsgrenzwerte für den Flug- sowie Strassenlärm eingehalten werden können.

III Bestimmungen für den Plan 2, Ergänzende Erschliessung

Art. 13 Erschliessung

¹ Die im Plan eingetragenen „Bestehende Zufahrten“ zeigen die ungefähre Lage, wo auf die jeweiligen Grundstücke oder Grundstücksteile zugefahren wird. Im Rahmen von Um- oder Ersatzbauten in Bereichen, welche im Plan als „über bestehende Zufahrten erschlossene Grundstücksteile“ bezeichnet sind, kann unter der Voraussetzung einer besseren ortsbaulichen oder verkehrstechnischen Lösung, sowohl von der Lage der bezeichneten Zufahrten als auch der bezeichneten Erschliessungseinheiten abgewichen werden.

² Die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken sowie Grundstücksteilen hat für die jeweiligen Erschliessungseinheiten A bis D an den im Plan bezeichneten Lagen ab der Zürcherstrasse bzw. ab der Hinterdorfstrasse zu erfolgen. Der Einmündungsbereich des Leeweges sowie des bestehenden Flurweges in die Zürcherstrasse ist bei einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der Erschliessungseinheit D zusammenzuführen.

³ Die generelle Linienführung der verkehrsmässigen Erschliessung für die jeweiligen Erschliessungseinheiten ist im Plan begleitend dargestellt. Zu Grundstücken, die mehreren Erschliessungseinheiten zugewiesen sind, kann im Rahmen der in Abs. 4 ff. aufgeführten Festlegungen die Zufahrt bzw. die Zuordnung zur Erschliessungseinheit durch den jeweiligen Grundeigentümer gewählt werden. Sofern im Hinblick auf den Bau der erforderlichen Erschliessungsanlage im Bereich des Grundstückes Kat. Nr. 584 von dieser Option Gebrauch gemacht wird, ist es gestattet, den Hintermurbach (eingedoltes, öffentliches Gewässer 1d) zwischen der Erschliessungseinheit C und D, an einer einzelnen Stelle mit einer Fahrbahnbreite von maximal 3.5 m, rechtwinklig zum Gewässerverlauf zu überdecken und letztlich zu befahren. Für das Grundstück Kat. Nr. 584 ist eine Erschliessung jedoch in erster Linie über den Gartenweg anzustreben.

⁴ Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans ist für die gesamte einbezogene Erschliessungseinheit der Gemeinde ein Strassenprojekt und ein verbindliches Abstellplatzkonzept zur Bewilligung zu unterbreiten.

⁵ Das Strassenprojekt hat Angaben zur detaillierten Linienführung, Materialgebung und Charakter der Zufahrtsstrassen unter Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten aufzuweisen. Die Strassengeometrie hat die ortsbauliche Feingliedrigkeit der bestehenden Flurwege zu berücksichtigen.

⁶ Zeitgleich mit der Eingabe des Strassenprojektes ist der Nachweis zu erbringen, dass für alle einbezogenen Grundstücke ein dauerndes und uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht vorliegt.

⁷ Massgebend für die Ausbaugrösse der jeweiligen verkehrsmässigen Erschliessungseinheit sind die vorherrschenden Breiten der bestehenden Flurwege. Unbesehen der Anzahl Wohneinheiten gelten bezüglich der Ausbaugrössen die Massgaben für Zufahrtswege i.S. der Zugangsnormalien als oberstes Höchstmass.

⁸ Die Ausfahrten der jeweiligen Erschliessungseinheiten auf die Zürcherstrasse haben den verkehrstechnischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) zu genügen.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Stadel.

² Die Abstellplätze sind in der Regel in geschlossenen oder überdeckten Anlagen vorzusehen.

³ Zufahrten und Autolifтанlagen zu Unterniveaugaragen sind vollständig in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 15 Radwegverbindung

¹ Über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist in Anlehnung an die im Plan aufgezeigte mögliche Linienführung, die Erstellung eines öffentlichen Radweges vorzusehen.

² Die genaue Linienführung und Ausgestaltung des öffentlichen Radweges i.S. von Abs. 1 sind in Absprache mit der Gemeinde Stadel festzulegen. Es ist eine minimale Wegbreite von 3.0 m vorzusehen.

IV Schlussbestimmung

Art. 16 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.