



VERFÜGUNG

vom 29. August 2011

Zell. Privater Gestaltungsplan Zentrum Rikon (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 3041/1991 wurde der private Gestaltungsplan Zentrum Rikon genehmigt. Eine Änderung des Gestaltungsplans wurde mit RRB Nr. 700/1996 genehmigt. Am 6. Dezember 2010 beschloss die Gemeindeversammlung Zell eine Änderung bezüglich dem im nördlichen Teil gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 6547 des Gestaltungsplanes. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 24. Januar 2011 und des Bezirksrats Winterthur vom 11. Januar 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. April 2011 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Änderung des privaten Gestaltungsplanes Zentrum Rikon sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, anstelle der ursprünglich vorgesehenen Einzelbauten zwei Terrassenbauten mit je 5 Wohnungen zu realisieren. Zudem soll die Zufahrt anders geregelt werden. Damit werden im Wesentlichen die Erschliessung geändert und die bestehenden fünf Baubereiche in zwei zusammengefasst.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten ist, insbesondere die Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer Qualität, welche sich als Ganzes harmonisch in Rikon einfügen.

Beim Grundstück Kat.-Nr. 6547 handelt es sich um ein sehr steiles und nicht gut einsehbares Areal. Mit der Zusammenfassung der Baubereiche stimmt die Körnigkeit der zukünftigen Bebauung besser mit derjenigen im südlichen Teil des Gestaltungsplanes überein. Der Nachteil der grossen Terrainveränderungen wird durch gezielte gestalterische Massnahmen gemildert. Die Erschliessung des Grundstückes Kat.-Nr. 6547 am südöst-

lichen Rand des Gestaltungsplanperimeters und die damit verbundene Entlastung der zentralen Erschliessungsachse von zusätzlichem Verkehr tragen zu einer ortsbaulichen Verbesserung und zum Erhalt der heute bestehenden Qualitäten bei. Die Änderung des Gestaltungsplanes führt aus ortsbaulicher Sicht insgesamt zu einer Verbesserung gegenüber dem gültigen Gestaltungsplan.

Dem Gestaltungsplan stimmten die Grundeigentümer, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, zu. Da zudem keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden, kann er als allgemeinverbindlich erklärt werden (§ 85 Abs. 2 PBG).

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan (inkl. synoptische Darstellung) und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

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

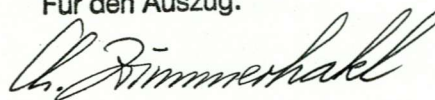
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Änderung des privaten Gestaltungsplanes Zentrum Rikon, dem die Gemeindeversammlung Zell am 6. Dezember 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Zell 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.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell und Rechnungsadressatin (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle).

Zürich, den 29. August 2011
110726/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**



Sitzung vom 13. März 1996

700. Privater Gestaltungsplan Zentrum Rikon, Zell

Am 8. Dezember 1995 stimmte die Gemeindeversammlung Zell einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Zentrum Rikon zu. Dagegen wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 21. Februar 1996 ersuchte der Gemeinderat Zell um die Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung des Gestaltungsplans ermöglicht die Erstellung einer preisgünstigen Wohnüberbauung nach den Bundesvorschriften (WEG-Richtlinien) und nach baubiologischen Grundsätzen. Das mit dem Gestaltungsplan verfolgte Ziel einer verdichteten Wohnüberbauung nach einheitlichem Konzept wird dadurch nicht tangiert.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Zentrum Rikon, der die Gemeindeversammlung Zell am 8. Dezember 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon (unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. August 1991

3041. Privater Gestaltungsplan Zentrum Rikon

Am 8. Dezember 1989 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan Zentrum Rikon zu. Ein gegen diese Vorlage erhobener Rekurs wurde von der Baurekurskommission IV abgewiesen. Dieser Entscheid ist gemäss Zeugnis der Staatskanzlei vom 25. August 1991 nicht weitergezogen worden. Mit Schreiben vom 9. Juli 1991 ersucht der Gemeinderat Zell um die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan Zentrum Rikon bezweckt die Realisierung eines gut gestalteten Dorfzentrums in verdichteter Bauweise. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Zentrum Rikon, dem die Gemeindeversammlung Zell am 8. Dezember 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage zweier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplare des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 28. August 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Privater Gestaltungsplan "Zentrum Rikon"

Änderung

Gegenstand der Auflage sind nur die Festlegungen im farblich dargestellten Teil des GP - Perimeters

Situationsplan Mst. 1 : 500

Ort, Datum : *12. März 2010*
Der Gesuchsteller: *[Signature]*

Öffentlich aufgelegt vom 31.7.2010 bis 29.9.2010

Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 6.12.2010

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]
M. Ladin

[Signature]
A. Meyer

Von der Baudirektion genehmigt am **29. Aug. 2011**

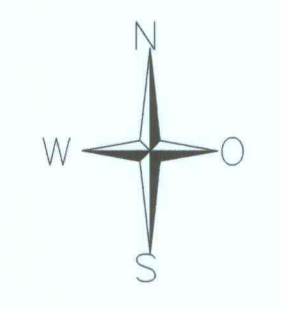
Für die Baudirektion

BDV Nr. 1081/11

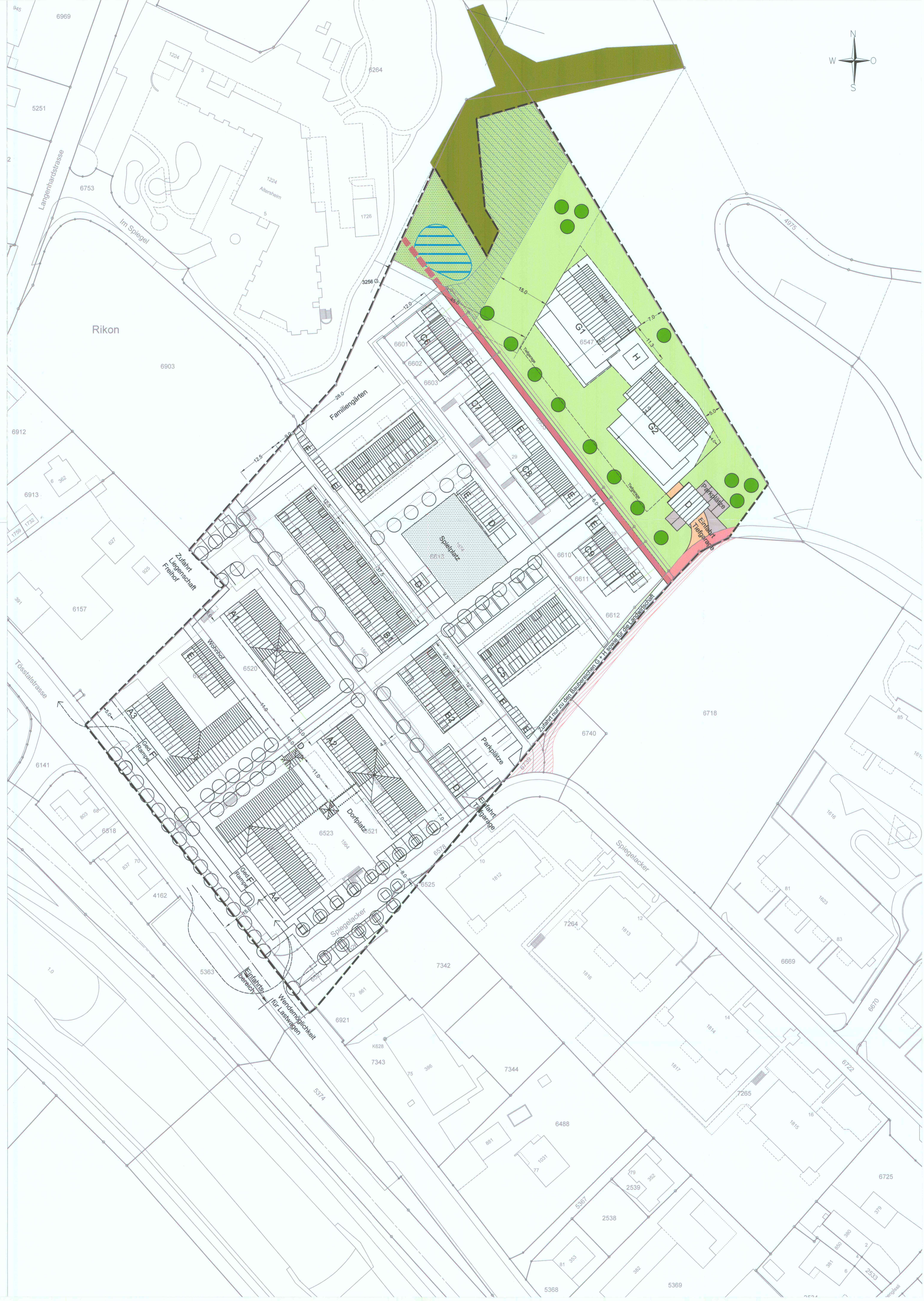
2540-02
12. März 2010*
Grösse: 70/75
Plotfile: P:\p_2540_02_rikon_zentrum\zei_gp_rikon_zentrum_änderung_plotfile.dwg
Gez. av
Kontr. PH

R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47 Telefon 055 415 00 15 E-Mail r+k@remund-kuster.ch
8808 Pfäffikon SZ Telefax 055 415 00 16 Internet www.remund-kuster.ch



- Legende**
- Gestaltungsplan Perimeter
 - Baubereich A mit Hauptfirstrichtung
Baubereichsgrenze
Erwünschte Stellung der Baute
 - Baubereich B mit Hauptfirstrichtung
Baubereichsgrenze
Erwünschte Stellung der Baute
 - Baubereich C mit Hauptfirstrichtung
Baubereichsgrenze
Erwünschte Stellung der Baute
 - Baubereich D mit Hauptfirstrichtung
Baubereichsgrenze
Erwünschte Stellung der Baute
 - Baubereich E mit Hauptfirstrichtung
Baubereichsgrenze
Erwünschte Stellung der Baute
 - Baubereich F
 - Baubereich G mit Hauptfirstrichtung
Baubereichsgrenze
Erwünschte Stellung der Terrassenhausstufen
 - Baubereich H
 - Öffentliche Erschliessungsstrassen
Öffentliches Trottoir
 - Wege und Plätze mit öffentlichem Zugang durch Dienstbarkeiten
 - Wege und Plätze mit allgemeinem Zugang
 - Fussgängerbereich mit Anlieferung
 - Private Fussgängerverbindung
 - Private Fussgängerverbindung, detaillierte Linienführung wird im Bauprojekt festgelegt
 - Arkadenbaulinie
 - Grünbereich privat
 - Grünbereich gemeinschaftlich
 - Offene Parkierungsflächen
 - Hochstammbeplanzung
 - Bereich Schlittelabfahrten
 - Hinweis**
 - Wald
 - Biotop mit Versickerungsmulde
 - Weg mit öffentlichem Zugang durch Dienstbarkeit ausserhalb Perimeter



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
ZENTRUM RIKON

SITUATION

MST. 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : - 8. Dez. 1989

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident :

F. Müller

Der Schreiber :

T. Kuster



Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 28. Aug. 1991

mit Beschluss Nr 3041 genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

M. Schmid



NR 540.02

Massstab: 1:500
Datum: 10.10.1989
Grösse: 59,68
Revidiert:
Gez.: ABG



Remund und Kuster Büro für Raumplanung AG
Schmidleggstrasse 1
8808 Pfäfers
Telefon 055 48 19 60
HU Remund, dipl. Arch ETH/SIA Planer BSP
I Kuster, Siedlungsplaner HTL Planer BSP

LEGENDE

- GESTALTUNGSPLAN - PERIMETER
- BAUBEREICH A MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUBEREICHSGRENZE
- ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE
- BAUBEREICH B MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BAUBEREICHSGRENZE
- ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE
- BAUBEREICH C MIT FIRSTRICHTUNG
- BAUBEREICHSGRENZE
- ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE
- BAUBEREICH D MIT FIRSTRICHTUNG
- BAUBEREICHSGRENZE
- ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE
- BAUBEREICH E
- BAUBEREICHSGRENZE
- ERWÜNSCHTE STELLUNG DER BAUTE
- BAUBEREICH F
- ÖFFENTLICHE ERSCHLISSUNGSSTRASSEN
- ÖFFENTLICHES TROTTOIR
- WEGE UND PLÄTZE MIT ÖFFENTLICHEM ZUGANG DURCH DIENSTBARKEITEN GESICHERT
- WEGE UND PLÄTZE MIT ALLGEMEINEM ZUGANG
- FUSSGÄNGERBEREICH MIT ANLIEFERUNG
- PRIVATE FUSSGÄNGERVERBINDUNG
- ARKADENBAULINIE
- GRÜNBEREICH PRIVAT
- GRÜNBEREICH GEMEINSCHAFTLICH
- OFFENE PARKIERUNGSFLÄCHE
- HOCHSTAMMBEPFLANZUNG



Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan „Zentrum Rikon“

**Vorschriften zum Gestaltungsplan
ÄNDERUNG**

Zustimmung der Grundeigentümer gemäss separatem Unterschriftenbogen.

Ort, Datum:

Zentrum Rikon 6.12.2010

Der Gesuchsteller:

M. Mader *J. S.*

Öffentlich aufgelegt vom 31. Juli 2010 bis 29. September 2010

Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2010

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

M. Lüdin
.....
M. Lüdin

Der Schreiber

A. Meyer
.....
A. Meyer

Von der Baudirektion genehmigt am **29. Aug. 2011**

Für die Baudirektion

C. Zimmerhald
.....

BDV Nr. 108 / 11

2540-02
12. März 2010"/
14. April 2011

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 84 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan Zentrum Rikon mit folgenden Bestimmungen auf:

I. EINLEITENDE BESITTMUNGEN

§ 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem Untergeschossplan 1:500 und dem Lärnmachweis je vom 25. Oktober 1989 sowie diesen Vorschriften:

§ 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

§ 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten ist, insbesondere die Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer Qualität, welche sich als Ganzes harmonisch in Rikon einfügen;
- b) Die Realisierung eines Dorfzentrums;
- c) Die Verwirklichung einer nach einheitlichem Konzept verdichteten Wohnsiedlung.

II. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG, NUTZUNG

§ 4

Zahl, Lage und Stellung der Gebäude, Abstände und Gebäudelänge

Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Hauptfirstrichtung gemäss dem Situationsplan 1:500. Im übrigen gilt für alle Abstände das kantonale Mindestmass von 3.5 m.

§ 5

Nutzweise und Geschosshöhe für die Baubereiche

Es sind zulässig:

Baubereich	Geschosse	Nutzung
A1 + A3	3 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	EG: Läden, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Öffentliche Bauten, Bibliothek. Können im Zeitpunkt der Realisierung der Bauten A1 + A3 die EG nachweislich nicht mit den in den Vorschriften vorgeschriebenen Nutzungen belegt werden, kann der Gemeinderat zeitlich beschränkte Wohnnutzungen gestatten, sofern das EG konzeptionell jederzeit für die vorgeschriebene Nutzung veränderbar ist (Raumhöhen, Statik usw.). 1. OG: Büros und Wohnen. Übrige Geschosse: Wohnen.
A2 + A4	3 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	EG: Nutzungen von öffentlichem Interesse wie Post, Läden und ähnliches. 1. OG: Büros und Wohnen. Übrige Geschosse: Wohnen.
B C	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss 2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	Wohnen.
D	1 Vollgeschoss	Überdeckte Ein-/Ausfahrt und überdeckte Zugänge zur unterirdischen Garagierung.

Baubereich	Geschosse	Nutzung
E	1 Vollgeschoss	Besondere Gebäude wie Schöpfe, Abstellräume, gedeckte Spielplätze, Gemeinschaftsräume und dergleichen.
F	—	Teilweise Überdeckung des Rampenbereiches (Anlieferung, Entsorgung) und gestaltete Abschirmung gegen Einsicht, lastwagengängige Höhe.
G	2 Terrassenhäuser mit je 4 Terrassenstufen, davon 1 Dachgeschoss; zusätzlich 1 Garagengeschoss	<p>Wohnen</p> <p>Die Stufen müssen in der Falllinie jeweils um mindestens 4 m zurückversetzt sein. In diesem 4 m-Bereich sind verglaste Balkone und Vorbauten gemäss §10 Abs. c ABV zulässig, höchstens aber im Umfang von insgesamt 12 m² pro Wohnung; sie müssen gegenüber der unteren Stufe in der Falllinie um mindestens 1 m zurückversetzt sein. Seitliche Stützmauern dürfen nicht länger als 5 m messen und sind auf mindestens 50 % der Fläche mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen. Solche Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m sind durch eine Berme von mindestens 0.5 m Tiefe zu gliedern. Sturzsicherungen an Terrassen und Stützmauern sind als offene transparente Geländer (z. B. Staketten) auszubilden. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.</p>

Baubereich	Geschosse	Nutzung
H	3 Terrassenstufen und zusätzlich 1 Garagengeschoss	Wohnungszugänge, Lift vom Garagengeschoss zu den ersten 3 Terrassenstufen sowie Kellerräume im Garagengeschoss und Erdgeschoss (Niveau 1). Die Südwestseite des Gebäudes ist zwischen den 2 Terrassenhäusern zum Hofraum hin grossflächig und wirkungsvoll zu begrünen. Im Hofraum sind die gemeinschaftlichen Erschliessungsflächen und die privaten Vorgärten und Vorplätze durch begrünte Einfriedungen oder Hecken zu gliedern und zu durchgrünen. Sturzsicherungen an Terrassen und Stützmauern sind als offene transparente Geländer (z. B. Staketten) auszubilden. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

§ 6

Untergeschoss

Für die Untergeschossbauten gelten die erweiterten Baubereiche gemäss separatem Untergeschossplan 1:500 sowie für die Baubereiche G der separate Baubereich Tiefgarage. Diese liegt unter dem gestalteten Terrain.

§ 7

Besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche

Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

§ 7a

Balkone, Aussentreppen

- 1 Balkone, Veranden und unbeheizte Wintergräten dürfen mit Ausnahme der Baubereiche G und H bis max. 2,5 m und offene Aussentreppen darüber hinaus über den Baubereich hinausragen. Sie dürfen dabei abgestützt sein.
- 2 Für die Anordnung und Ausgestaltung ist das Richtprojekt richtungsweisend.

§ 8

Arkadenbaulinie

Bei der Arkadenbaulinie kann das Erdgeschoss als offene Arkade oder Durchgang über den Baubereich hinaus bis auf die Baulinie gebaut werden.

§ 9

Dachform

- 1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung beträgt im Bereich A max. 45° a.T., in den übrigen Bereichen max. 40° a.T. In den Baubereichen G gilt dies jeweils für die oberste Stufe.
- 2 Für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

§ 10

Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigem Material zu decken. Die Ziegelfarbe ist der Dachlandschaft der Umgebung anzupassen.

§ 11Dachaufbauten
und Dacheinschnitte

- 1 Es sind Dachaufbauten mit einer Frontfläche von max. 5 m² zulässig. Die Dachfläche muss vor den Aufbauten durchlaufen. Ausgenommen davon sind die im Plan bezeichneten Dachaufbauten und Quergiebel. Dachflächenfenster bzw. Ochsenaugen dürfen ein Mass von 1 m² Glasfläche nicht überschreiten.
- 2 Ausser den im Plan dargestellten Quergiebel sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss gestattet. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

§ 12

Fassaden

- 1 Die Gestaltung der Fassaden hat den dörflichen Charakter des Ortsbildes zu wahren.
- 2 Längere Fassaden, insbesondere im Bereich des Dorfplatzes und entlang der Kantonsstrasse, sind deutlich zu gliedern.

§ 13

Farb- und Material-
muster

Rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten ist für alle Bauten im Gestaltungsplan ein Farb- und Materialkonzept zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

§ 14

Zulässige Bruttogeschossfläche/BGF

Massgebend für die zulässigen BGF sind die auf die einzelnen Baubereiche zugeteilten Flächen:

Baubereich	anrechenbare Geschossfläche in m ²
A1/A2 A3/A4	6'400 m ²
B1 B2 C4 C5 C6/C7/C8 C9	4'500 m ²
G1/ G2 / H	1'400 m ²
Total BGF	12'300 m ²

§ 14a

Zulässige Gebäudehöhe

Es gelten folgende zulässige Gebäudehöhen:

Baubereich	Gebäudehöhe max.
A1/A2 A3/A4	gemäss Bauordnung
B1 B2 C4 C5 C6/C7/C8 C9	
oberste Stufe G2	falseits: 11 m bergseits: 5 m
G1 + untere Stufen G2	gemäss Bauordnung

IV.

ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG

§ 15

Verkehrser-
schliessung und Ge-
staltung

- 1 Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan 1:500 massgebend.
- 2 Die genaue Linienführung der Wege und Plätze ist gegenüber der Plan-darstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.
- 3 Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren. Die Bodenbeläge bei den Baubereichen A sind so zu wählen, dass die Flächen ganzheitlich als Plätze und gestaltete Bereiche der Begegnung in Erscheinung treten (einschliesslich Ausstattung und Bepflanzung).
- 4 Der Weg nördlich der Baubereiche C6-C8 ist für beschränkte Transporte und öffentliche Dienste in Ausnahmefällen befahrbar zu gestalten.

§ 16

Autoabstellplätze

Die erforderlichen Parkplätze werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Sie sind wie folgt zu realisieren:

- a) 20-24 offene Besucherparkplätze entlang der internen Erschliessungsstrasse und bei der Einfahrt Tiefgarage für die Bereiche B und C-C9 sowie 3-6 offene Besucherparkplätze für die Baubereiche G1 und G2.
- b) Besucher- und Kundenparkplätze für den Baubereich A am Rande des Dorfplatzes an der öffentlichen Erschliessungsstrasse.
- c) Alle übrigen erforderlichen Abstellplätze in zwei unterirdischen Sammelgarage mit je einer gemeinsamen Ein-/Ausfahrt.

§ 17

Energieversorgung

Die Bauten sind mit einer gruppenweise zusammengefassten, umweltgerechten Energieversorgung zu realisieren.

§ 18

Entsorgung

Für die Entsorgung ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches einen zentralen Entsorgungs-Standort und für die Grünabfälle Kompostier-Möglichkeiten vorsieht.

V.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 19

Grünbereiche,
Hochstamm-
Bepflanzung

- 1 In den Grünbereichen gemäss Plan sind Hochstamm-Bepflanzungen vorzusehen, die gleichzeitig mit der Bebauung anzulegen sind.
- 2 Pflanzhöhe, genauer Pflanzstandort sowie Baumart werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.
- 3 Die Grünbereiche werden gemäss Plan differenziert nach:
 - Privater Grünfläche;
 - gemeinschaftlicher Grünfläche
- 4 Im Bereich der Plansignatur „Biotop mit Versickerungsmulde“ ist ein Nassbiotop sowie eine Versickerungsanlage anzulegen. Vorbehalten bleibt die forstrechtliche Bewilligung.

§ 20

Terrain-
veränderungen,
EG-Koten

- 1 Massgebend zur Bestimmung der EG-Kote in den Baubereichen A ist das Niveau der Tösstalstrasse. Die EG-Kote und die Höhe des Dorfplatzes dürfen höchstens 80 cm höher liegen als das Strassenniveau. Der Gemeinderat kann dieses Mass geringfügig erhöhen, sofern es für die Entwässerung der Liegenschaften erforderlich ist.
- 2 Die Baubereiche B und C 1-5 sind auf einheitlichem EG-Niveau, max. 50 cm höher als das EG-Niveau der Baubereiche A, festzulegen.
- 3 Die EG-Niveaus der Baubereiche C 6-9 dürfen max. 50 cm höher liegen als die EG-Niveaus der südlich angrenzenden Baubereiche C 4-5.
- 4 Grünbereiche und private Fusswegverbindungen sind auf das Niveau des EG einheitlich und durchgehend anzuheben. Die Hauseingänge sind im EG vorzusehen.
- 5 Böschungen entlang Strassen und Nachbargrundstücken sind mit natürlichem Gefälle zu gestalten und zu bepflanzen.

VI.

ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

§ 21

Weitere Vorschriften

Im übrigen gilt die Bauordnung der Gemeinde Zell.