

VERFÜGUNG

Vom 23. Juli 2013

Winkel. Öffentlicher Gestaltungsplan „Dorfzentrum Winkel“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 18. Juni 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Winkel dem öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfzentrum Winkel“ zu. Mit Schreiben vom 12. September 2012 ersuchte die Gemeinde Winkel um Genehmigung der Vorlage. Am 12. März 2013 teilte das Amt für Raumentwicklung mit, dass der Gestaltungsplan nicht genehmigungsfähig ist und Anpassungen hinsichtlich Gewässerschutz notwendig sind. Am 6. Mai 2013 hat der Gemeinderat die Änderungen des von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2012 genehmigten öffentlichen Gestaltungsplans beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 21. Juni 2013 und des Bezirksrats Bülach vom 17. Juli 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Mai 2013 ersucht die Gemeinde Winkel um Genehmigung der geänderten Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Winkel wurde mit Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 2974/1993 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 89/2009 letztmalig geändert. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Kernzone K, in der Zone für öffentliche Bauten öB und in der Wohnzone W III. Der gesamte Perimeter ist gemäss Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit dem Gestaltungsplan werden die Weiterentwicklung des Gemeindezentrums und seiner öffentlichen Nutzungen sowie die Qualität der Bebauung und der Freiraumgestaltung gesichert.

Die Akten, bestehend aus dem Übersichtsplan mit Höhenprofilen im Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel», dem die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2012 zugestimmt und dessen Änderungen der Gemeinderat am 6. Mai 2013 beschlossen hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Winkel wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Winkel (unter Beilage von sieben Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle).

Zürich, den 23. Juli 2013
131183/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stehler

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum

Übersichtsplan Mst. 1:500

Vom Gemeinderat aufgestellt am 23. April 2012

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 2007 und 3362

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2012

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 23. JULI 2013

Für die Baudirektion

BDV Nr. 96/13

Gattikon, 18. Juni 2012, erg. 23. April 2013
21'412 al-hs

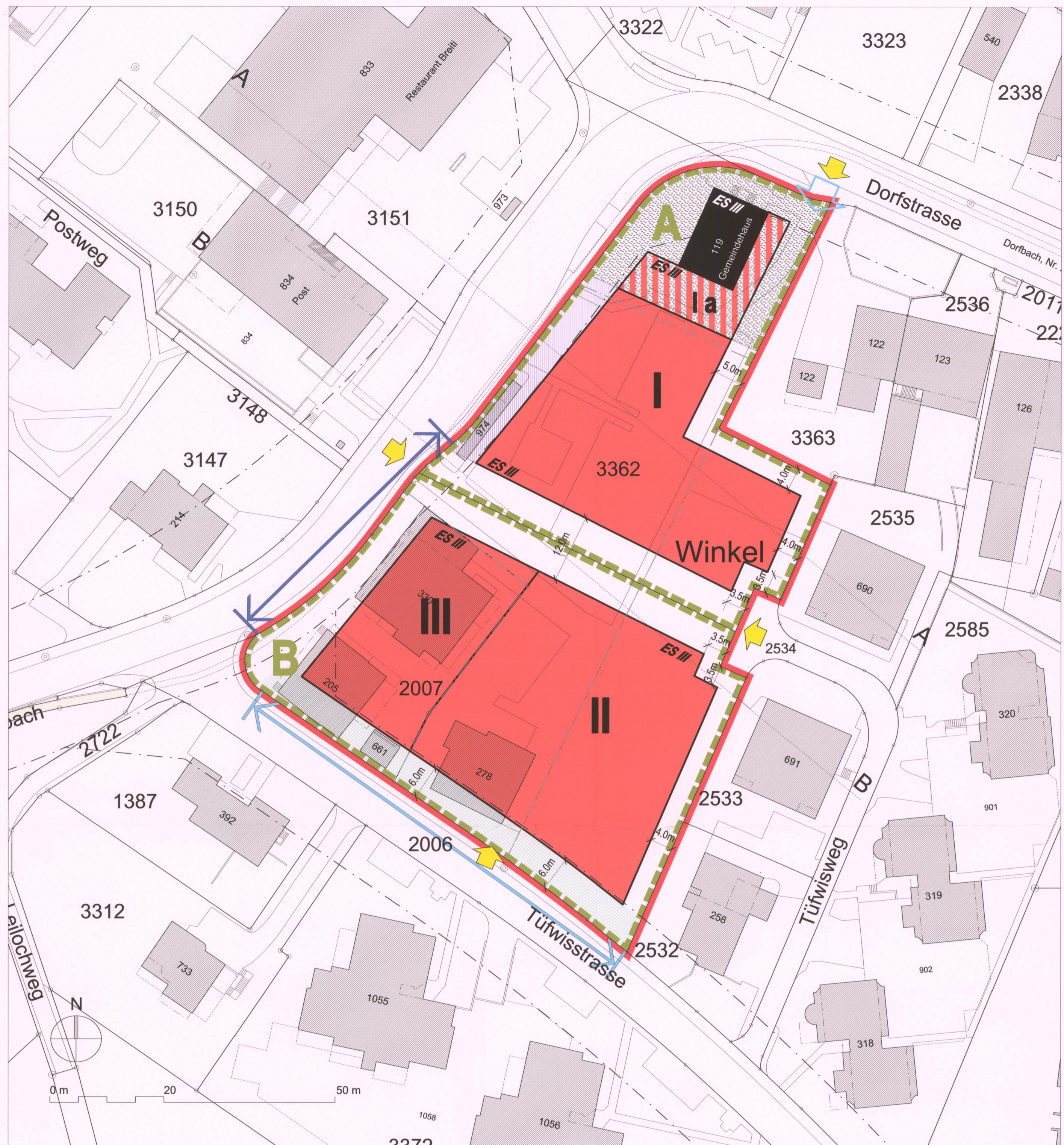
Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütholzstrasse 24 8136 CH-Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt Gestaltungsplan

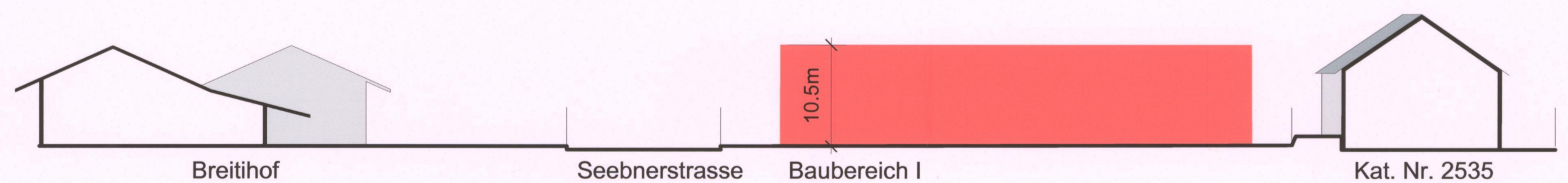
	Innerhalb	Geltungsbereich
	ausserhalb	
	Schutzobjekt Vers. Nr. 119	Übrige Gebäude
	Übrige Gebäude	
	Baubereich für Neubauten	Bezeichnung Baubereich
	I	
	Ia	Bereich für Überdachungen (Infrastrukturanlagen für den öffentlichen Verkehr bzw. die den Nutzern des öffentlichen Verkehrs dienen, gestattet)
	Bereich für Überdachungen (Infrastrukturanlagen für den öffentlichen Verkehr bzw. die den Nutzern des öffentlichen Verkehrs dienen, gestattet)	
	Freibereich	Umgebungsbereich
	Umgebungsbereich	
	A	Verkehrsmässige Erschliessung
	Verkehrsmässige Erschliessung	
	Zufahrt (u.a. Warenanlieferung bzw. Warenumschlag)	"Bestehende Zufahrt"
	"Bestehende Zufahrt"	
	Anschlusspunkte Fussweg	Oberirdische und offene Abstellplätze
	Oberirdische und offene Abstellplätze	
	ES III	Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung

Informelle Angaben

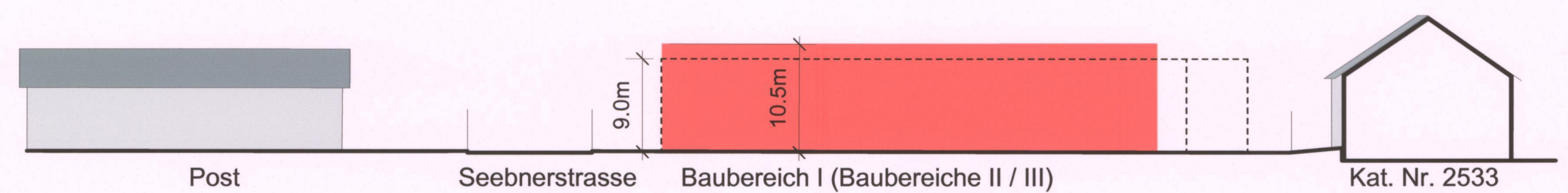
	Baulinie
	Zonengrenze
	Übrige Gebäude



Schnitt A - A Mst. 1:500



Schnitt B - B Mst. 1:500



0 m 20 50 m

Gemeinde Winkel

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum

Vorschriften

Vom Gemeinderat aufgestellt am 23. April 2012

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 2007 und 3362

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2012

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 23. JULI 2013

Für die Baudirektion

BDV Nr. 96/13

Gattikon, 18. Juni 2012, erg. 23. April 2013
21'412 DCH-al-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die wirkungsvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gemeindezentrums mit den Teilen Verwaltung, Dienstleistung, Einkauf sowie weiteren Nutzweisen, welche in Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Bebauung und Freiraumgestaltung unter Einbezug des öffentlichen Raumes geschaffen. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum wird die in der Grundordnung verlangte nutzungsplanerische Detailregelung über das im Zonenplan festgelegte Gebiet vollzogen.

Art. 2 Bestandteile Geltungsbereich

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Übersichtsplan Mst. 1:500
- Vorschriften

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

² Die im Übersichtsplan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

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

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

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel sowie das Planungs- und Baugesetz PBG des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Gebäude Vers. Nr. 119

¹ Das im Plan schwarz bezeichnete Gebäude Vers. Nr. 119 stellt ein Schutzobjekt i.S. von § 203 lit. c) PBG dar. Das ehemalige Schulhaus ist als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung eingestuft.

² Das Gebäude Vers. Nr. 119 ist ungeschmälert zu erhalten. Umbaumassnahmen, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen richten sich nach Massgabe der kantonalen Denkmalpflege.

Art. 5 Übrige bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen unbesehen ihrer Lage baulich saniert, umgebaut oder ersatzlos abgetragen werden.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Übersichtsplan festgelegten Baubereiche I bis III erstellt werden.

² Für Hauptgebäude oder Teile davon gelten die nachstehenden Grundmasse¹:

Baubereich		I	I a	II	III
Gebäude- bzw. Gesamthöhe	max. m	10.5	10.5	9.0	9.0
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	35.0*)	Massgebend ist die Abmessung des Baubereiches.*)	35.0	35.0

*) Bei geschlossener Überbauung gilt eine maximale Gesamtlänge von 60.0 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Abs. 7.

³ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei wählbar. Dabei darf die festgelegte Gebäude- bzw. Gesamthöhe von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

⁴ Bezüglich der einzuhaltenden Abstände gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen und Gewässern ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie des Masses der Durchstossung der Baulinien an der Seebnerstrasse und der Tüfwisstrasse sind die Begrenzungen der Baubereiche massgebend. Für die nach der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung teilweise im Streifen des Dorfbachs gelegenen Baubereich I und III wird im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV eine Ausnahme gewährt.

¹

Es gelten die Begriffsdefinitionen der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977.

⁵ Sofern nicht Abs. 4 zur Anwendung gelangt, sind, unbesehen der Lage der Baubereiche gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. In den von der Wohnzone W III überlagerten Baubereichen I, II und III, erhöht sich der Grundabstand um einen Viertel ($\frac{1}{4}$) der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelbebauung der Wohnzone W III zulässige Gebäudehöhe überschreiten, ist der Grenzabstand zudem um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

⁶ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters haben Hauptgebäude oder Teile davon über dem gestalteten Boden untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 7.0 m aufzuweisen. Dieser darf durch nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG nicht unterschritten werden.

⁷ Von der Regelung gemäss Abs. 6 ausgenommen ist der Abstand zwischen Hauptgebäuden im Baubereich I, I a sowie dem Gebäude Vers. Nr. 119. Für den ausgewiesenen Baubereich I a ist das Näherbauen oder das Zusammenbauen nur unter Beachtung von Art. 4 dieser Vorschriften sowie vorbehältlich nachfolgender Sachverhalte gestattet:

- das Gebäude im Baubereich I und das Gebäude Vers. Nr. 119 weisen in überwiegendem Umfang Räume für die öffentliche Verwaltung oder weitere Nutzweisen auf, die in Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen. Zudem müssen die beiden massgeblichen Gebäude eine funktionelle Einheit bilden.
- das Gebäude Vers. Nr. 119 darf in seiner kubischen Gliederung und in seinem architektonischen Ausdruck keine Schmälerung erfahren
- einwandfreie hygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

⁸ Der Grenzbau ist bis zum Mass der maximal zulässigen Gebäude- bzw. Gesamtlänge zwischen den Baubereichen II und III ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

⁹ Im Baubereich III hat ein Hauptgebäude zur Seebnerstrasse hin, über die gesamte Anstosslänge des jeweiligen Baukörpers, mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Die Dachform unterliegt keinen Einschränkungen.

² Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt 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 sind nur innerhalb, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Freibereich sowie diejenigen über den Gewässerraum.

² Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von maximal 0.3 m³/m².

³ Bauten und Anlagen, welche als Infrastrukturanlagen für den öffentlichen Verkehr dienen bzw. für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs erforderlich sind, dürfen in den Bereich für Überdachungen, ungeachtet der Baulinien oder der Grenz-, Strassen- und Gewässerabstände, an oder näher an die Grundstücks- bzw. Strassengrenze gestellt werden; vorbehalten bleibt die Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils. Derartige Bauten und Anlagen dürfen eine grösste Höhe von maximal 4.0 m, eine Länge von maximal 10.0 m sowie eine Breite von maximal 3.0 m nicht übersteigen. Die Ausgestaltung der entsprechenden Bauten und Anlagen hat in Absprache mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL zu erfolgen und bedarf einer Bewilligung durch die Bau- direktion.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 9 Mass der Nutzung

¹ Für die vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Grundstücke gilt – unter Einschluss des Gebäudes Vers. Nr. 119 – eine maximal zulässige oberirdische Baumasse BM für Hauptgebäude von 19'300 m³. Für die Baubereiche I, I a und II sowie das Gebäude Vers. Nr. 119 umfasst die oberirdische Baumasse für Hauptgebäude maximal 15'900 m³.

² Innerhalb der Baubereiche I bis III stellen die nachstehenden Angaben zur oberirdischen Baumasse für Hauptgebäude das jeweilige Höchstmass dar:

Baubereich	maximal zulässige oberirdische Baumasse	Bemerkungen
Baubereich I	max. m ³ 8'900	<i>Unter Einschluss des Gebäudes Vers. Nr. 119 sowie des Baubereiches I a</i>
Baubereich II	max. m ³ 8'500	
Baubereich III	max. m ³ 3'400	

³ Nutzungsverlagerungen bzw. Nutzungszuweisungen von ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sind nicht gestattet.

⁴ Nutzungsumlagerungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind ausschliesslich zwischen dem Baubereich I – eingeschlossen der Baubereich I a sowie die oberirdische Baumasse des Gebäudes Vers. Nr. 119 – und dem Baubereich II bis zum festgelegten Höchstmass gestattet.

Art. 10 Nutzweise

Gestattet sind die folgenden Nutzweisen:

Bezeichnung im Übersichtsplan	zulässige Nutzweise
Gebäude Vers. Nr. 119	<ul style="list-style-type: none"> • Räume für die öffentliche Verwaltung • Versammlungsräume • Schulungsräume • weitere Nutzweisen, die in Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen • Wohnen* • Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.
Baubereich I	<ul style="list-style-type: none"> • Räume für die öffentliche Verwaltung • weitere Nutzweisen, die in Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen sowie altersgerechte Wohnungen • Wohnen*, von der Nutzweise Wohnen ausgenommen ist das gesamte Erdgeschoss.
Baubereich I a	<ul style="list-style-type: none"> • Räume die der Erschliessung dienen, eingeschlossen Liftanlagen
Baubereich II	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen* • Gewerbliche Nutzweisen wie <ul style="list-style-type: none"> - Detailhandelsgeschäfte - Handels- und Dienstleistungsbetriebe; ausgeschlossen Gütergrossverteiler und Fachmärkte, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen - Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen bis maximal zur Hälfte der im jeweiligen Baugesuch tatsächlich vorgesehenen Nutzfläche • Nutzweisen, die in Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen sowie altersgerechte Wohnungen

Bezeichnung im Übersichtsplan	zulässige Nutzweise
Baubereich III	<ul style="list-style-type: none"> • Detailhandelsgeschäfte • Handels- und Dienstleistungsbetriebe; ausgeschlossen Gütergrossverteiler und Fachmärkte, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen • Materiallager bis auf eine maximale Höhe von 6.0 m • Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen • Wohnen*, ausgenommen von der Nutzweise Wohnen ist das gesamte Erdgeschoss. In den darüberliegenden Geschossen ist die Nutzweise Wohnen* auf eine Hauptnutzfläche (HNF) von insgesamt 500 m² beschränkt.
Umgebungsbe- reiche A und B	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlicher Kleinkinderspielplatz
Umgebungs- bereich A	<ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen, <ul style="list-style-type: none"> - welche in Zusammenhang mit den Nutzweisen im Gebäude Vers. Nr. 119 sowie denjenigen in den Baubereich I und I a stehen - welche als Infrastrukturanlagen für den öffentlichen Verkehr dienen bzw. für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs erforderlich sind. • Offene Abstellplätze für Besucher und Kunden der öffentlichen Verwaltung.
Umgebungs- bereich B	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Abstellplätze für Besucher und Kunden in Zusammenhang mit den Nutzweisen in den Baubereichen II und III, für den Baubereich II jedoch ausschliesslich für allfällige Wohnnutzungen. • Offene Verkaufsfläche im Zusammenhang mit den Handels- und Dienstleistungsbetrieben in den Baubereichen II und III. • Tankstelle; mit zwei einseitig bedienten Zapfsäulen • Wertstoffsammelstelle als Unterflursystem

* Altersgerechte Wohnungen werden zusätzlich erwähnt

Art. 11 Gestaltung, Beurteilung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung, eingeschlossen Aussenmöblierungen, 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.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Umbauten und Aussenrenovationen zu beachten.

³ Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, insbesondere auch Dachform und Dachgestaltung; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösungen; Art und Grad der Ausrüstung.

⁴ Bauvorhaben sind hinsichtlich der festgelegten Anforderungen und Merkmale mittels eines von einer unabhängigen Instanz ausgearbeiteten Fachgutachtens beurteilen zu lassen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹ Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Die sichtbare Gebäudehöhe darf durch Abgrabungen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Einfahrten zu Sammelgaragen.

² Die gesamte Anlage ist mit differenziert gestalteten und vielseitig nutzbaren Freiflächen auszustatten. Dabei ist der Mischnutzung des Areals und den damit verbundenen unterschiedlichen Freiraumansprüchen besonders Rechnung zu tragen. Zudem ist innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz vorzusehen. Dieser hat hinsichtlich Grösse zumindest dem Mass der bestehenden Anlage zu entsprechen.

³ Dem im Übersichtsplan gekennzeichneten Freibereich ist besondere Beachtung zu schenken. Dieser darf weder durch Terrainveränderungen gegenüber dem angrenzenden Baubereich I noch durch unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile nachteilig verändert werden. Vorbehalten bleibt das Näherbauen und Zusammenbauen zwischen dem Gebäude Vers. Nr. 119 und dem Baubereich I im Umfang von Art. 6 Abs. 7 dieser Vorschriften.

⁴ Die Bepflanzung und Freiraumgestaltung über das gesamte vom Gestaltungsplan erfasste Areal ist auf der Grundlage eines Freiraumkonzepts zu sichern. Dessen Entwicklung bildet einen Bestandteil des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes. Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen gestattet. Die Anordnung von Steingärten ist nicht zulässig.

Art. 13 Lärmempfindlichkeitsstufe

Massgebend sind die im Übersichtsplan eingetragenen Zuordnungen der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

Art. 14 Abfalllagerung

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 15 Energiestandard

Neubauten in Form von Hauptgebäuden haben die Anforderungen gemäss „Minergie Standard“ zu erfüllen.

Art. 16 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Grundstücke Kat. Nrn. 3362 und 2007 für den motorisierten Individualverkehr hat ab der Tüfwisstrasse an der im Übersichtsplan bezeichneten Lage zu erfolgen.

² Davon ausgenommen ist die Zufahrt für die Warenanlieferung bzw. den Warenumschlag in Zusammenhang mit den Baubereichen II und III. Hierfür kann die Erschliessung alternativ über den im Übersichtsplan bezeichneten Bereich ab der Seebnerstrasse erfolgen. Diese Zufahrt dient ausserdem dem Anschluss von Fahrzeugabstellplätzen gemäss Art. 18 Abs. 2 und 3 dieser Vorschriften.

³ Die im Übersichtsplan eingetragene „Bestehende Zufahrt“ dient der Erschliessung des Gebäudes Vers. Nr. 119. Unter der Voraussetzung einer besseren ortsbaulichen oder verkehrstechnischen Lösung, kann von der angegebenen Lage der Zufahrt abgewichen werden.

⁴ Die Zufahrt ab der Dorfstrasse („Bestehende Zufahrt“) ist mindestens als Notzufahrt auszugestalten.

⁵ Die Ein- und Ausfahrten auf das übergeordnete Strassennetz haben den verkehrstechnischen Anforderungen des Typs B der Verkehrsicherungsverordnung (VSV) zu genügen.

Art. 17 Öffentliche Fusswege

¹ Über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist zwischen den im Übersichtsplan bezeichneten Anschlusspunkten die Erstellung von öffentlichen Fusswegen vorzusehen.

² Die Ausgestaltung der öffentlichen Fusswege sowie deren exakte örtliche Lage sind im Rahmen des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes aufzuzeigen. Eine ausschliesslich laterale Anordnung des Fussweges – namentlich in der Nord-Süd-Richtung entlang der Grenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 2535, 2534 und 2532 – ist nicht gestattet.

Art. 18 Fahrzeugabstellplätze, Zahl, Lage, Zufahrten

¹ Die Zahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Winkel.

² Die Fahrzeugabstellplätze sind grundsätzlich in geschlossenen und / oder überdeckten Anlagen vorzusehen. Davon ausgenommen sind bis zu vier Fahrzeugabstellplätze im Umgebungsbereich A und bis zu 15 Fahrzeugabstellplätze im Umgebungsbereich B. Diese dürfen offen vorzusehen werden.

³ Die offenen Fahrzeugabstellplätze im Umgebungsbereich A sind von der Seebnerstrasse her zu erschliessen. Für diejenigen im Umgebungsbereich B ist die Erschliessung von der Tüfwiesstrasse und oder der Seebnerstrasse her vorzusehen. Ab der Seebnerstrasse beschränkt sich der Anschluss für den Umgebungsbereich B auf maximal sechs offene Fahrzeugabstellplätze.

⁴ Die Anordnung offener Fahrzeugabstellplätze im strassenseitigen Vorgartenbereich ist lediglich im Umgebungsbereich B gestattet. Entlang der Seebnerstrasse sind im strassenseitigen Vorgartenbereich maximal sechs Fahrzeugabstellplätze zulässig.

Art. 19 Behindertengerechte Bauweise

Hauptgebäude innerhalb der Baubereich I bis III haben die Anforderungen an das alters- und behindertengerechte Bauen, zumindest in folgendem, über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden, Umfang zu erfüllen:

- Stufenlose Zugänge für alle Wohnungen
- Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung

Zudem muss die gesamte Aussenanlage für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein.

Art. 20 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist mit den jeweiligen auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans entwickelten Baugesuchen im erforderlichen Umfang nachzuweisen bzw. durch die Baubehörden zu verlangen.

Art. 21 Altlasten

¹ Die altlastenrechtliche Beurteilung der Grundstücke Kat. Nrn. 2007 und 3362 hat vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes zu erfolgen; allfällige Sanierungsmassnahmen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

² Die abfallrechtliche Beurteilung beim Um- oder Rückbau von bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen hat im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Verfahrens zu erfolgen.

Art. 22 Inkraftsetzung

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