

VERFÜGUNG

vom 22. Juli 2005

Winkel. Privater Gestaltungsplan Winkel-Oberrüti

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. März 2005 hat die Gemeindeversammlung Winkel dem privaten Gestaltungsplan Winkel-Oberrüti zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Mai 2005 und des Bezirksrates von Bülach vom 4. Mai 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Mai 2005 ersucht die Gemeinde Winkel um Genehmigung der Vorlage.

Ziel des Gestaltungsplans ist die Erstellung einer qualitativ guten Überbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 786 in Winkel-Oberrüti. Angestrebt wird ein ortsbaulich guter Übergang von der Bebauung des alten Dorfkerns zur angrenzenden Wohnzone und zur offenen Landschaft, sowie die Öffnung und Renaturierung des Mülibaches.

Der Gestaltungsplan sichert die Stellung und die kubische Gestaltung des alten Bauernhauses an der Lufingerstrasse und sieht südlich davon zwei Baubereiche für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern vor. Der erforderliche Bereich für die Offenlegung des Mülibaches ist im südlichen Grundstücksbereich gesichert. Angrenzend an die Strasse sind offene Parkplätze für Besucher sowie die Zufahrt zur Unterniveaugarage ausgewiesen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Winkel-Oberrüti, dem die Gemeindeversammlung Winkel am 14. März 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Architekturbüro Oskar Meier AG, Kasernenstr. 19, 8180 Bülach

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	812.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	860.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Winkel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Winkel (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier 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 22. Juli 2005
051053/Ohu/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





**Kanton Zürich
Gemeinde Winkel**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
Winkel – Oberrüti**

PLAN

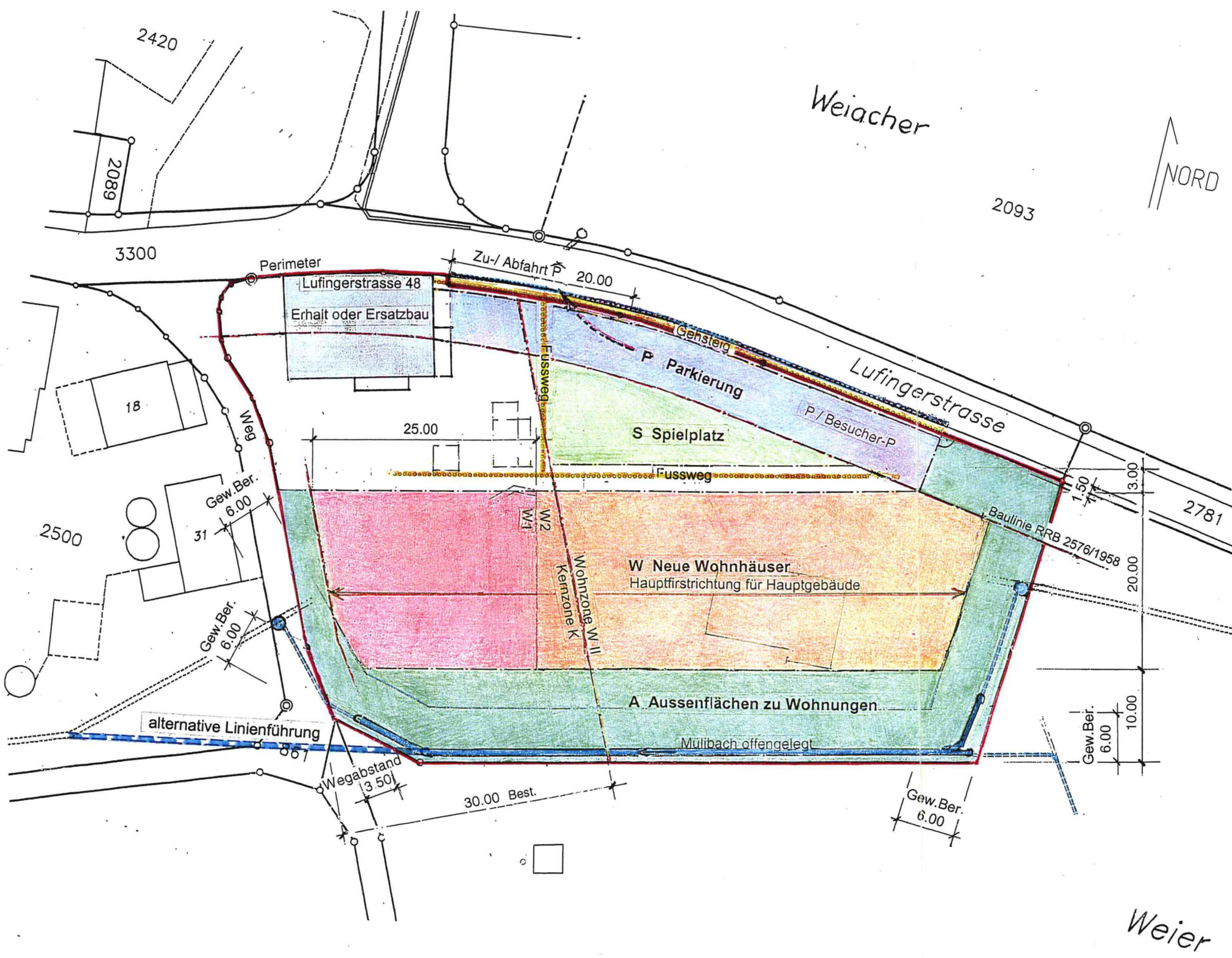
Für das Grundstück Kat. Nr. 786
Von den Grundeigentümern aufgestellt am : *B. Meier*
Erben Klara Meier-Martin vertreten durch :
Berthold Meier, Lufingerstrasse 50, 8185 Winkel-Oberrüti : 0.4. FEB. 2005

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : **14. März 2005**
Namens der Gemeindeversammlung :
Der Gemeindepräsident : *G. F. ...*
Der Gemeindegeschreiber : *...*

Vom der Baudirektion genehmigt am : **22. Juli 2005**
Mit Beschluss BDV Nr. : *1130/05*
Für die Baudirektion : *Ch. Zimmerwald*

Verfasst von :
Architekturbüro Oskar Meier AG :
Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach :
Tel. 01 860 17 17 Fax 01 860 13 35 : *...*
0.4. FEB. 2005

Bearbeitungsstand :
Datum : 24.01.2005



Legende

Inhalt Gestaltungsplan	Art. Nr.
Perimeter entspr. Grenzen Kat. Nr. 786	Art. 2.2
Zonengrenze K / W II	
Um- od. Ersatzbau best. Haus Nr. 48	Art. 4
W1 Neue Wohnhäuser H max. 9.50 m	Art. 5 ff.
W2 Neue Wohnhäuser H max. 9.00 m	Art. 5 ff.
Firstrichtung für Hauptgebäude	Art. 7
A Aussenflächen zu Wohnungen	Art. 11
S Spielplatz	Art. 11
Mülibach verlegt / offengelegt	Art. 11.4
P Parkierung Tiefgarage / Parkplätze	Art. 15
Zu- / Abfahrt zu Tiefgarage	Art. 15
Fussweg intern / Gehsteig an Strasse	Art. 15 f.

Informelle Angaben

Strassenbaulinie RRB 2576/1958
Wegabstand 3.50 m (kant.)
Anpassung an Strasse n. Strassengesetz



**Kanton Zürich
Gemeinde Winkel**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
Winkel – Oberrüti**

VORSCHRIFTEN

Für das Grundstück Kat. Nr. 786
Von den Grundeigentümern aufgestellt am : 4.2.2005
Erben Klara Meier-Martin vertreten durch :
Berthold Meier, Lufingerstrasse 50, 8185 Winkel-Oberrüti : *B. Meier*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 14. März 2005
Namens der Gemeindeversammlung :
Der Gemeindepräsident : *A. F.*
Der Gemeindeschreiber : *A. ...*

Vom der Baudirektion genehmigt am : 22. Juli 2005
Mit Beschluss BDV Nr. : 1130.105
Für die Baudirektion : *Ch. Zimmerhald*

Verfasst von : 4. FEB. 2005
Architekturbüro Oskar Meier AG :
Kasernenstrasse 19, 8180 Bülach :
Tel. 01 860 17 17 Fax 01 860 13 35 : *[Signature]*

Bearbeitungsstand :
Datum : 24. 01.2005

I Allgemeine Bestimmungen**Art. 1 Zweck**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Winkel-Oberrüti sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Ueberbauung des Grundstückes Kat.Nr. 786 geschaffen werden. Angestrebt wird ein ortsbaulich guter Uebergang von der Bebauung des Dorfkerns zur angrenzenden Wohnzone wie auch zum offenen Landschaftsraum. Weiter soll der Mülibach geöffnet werden.

Art. 2 Bestandteile

1 Der Private Gestaltungsplan Winkel-Oberrüti besteht aus folgenden Bestandteilen :

- Plan Mst. 1 : 500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen wie der Bericht zum Gestaltungsplan dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Die im Plan dargestellte Begrenzung (Perimeter) ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

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

1 Vorliegender Gestaltungsplan wird festgesetzt gemäss §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

2 Soweit nachstehende Vorschriften nicht abweichen, gelten innerhalb des Perimeters die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 4 Nutzweise, Lärmempfindlichkeitsstufen

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind neben dem Wohnen Betriebe mit maximal mässig störenden Auswirkungen gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

II Bestimmungen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile**Art. 5 Um- und Ersatzbauten**

1 Die kubische Erscheinung der im Plan grau dargestellten Bauten und Anlagen muss erhalten bleiben. Es gelten die Bestimmungen von Art. 4.2 der Bauordnung. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden. Die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus sind zu übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen. Der Baubereich entspricht demnach dem heutigen Baukörper.

2 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden :

- zur Verbesserung des Erscheinungsbildes
- im Interesse der Wohnhygiene
- im Interesse der Verkehrssicherheit
- sofern dies für eine geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

3 Vorbehalten bleiben formelle Unterschutzstellungen.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 6 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

1 Innerhalb des im Plan festgelegten Baubereiches W, zusammengesetzt aus den Teilbereichen W1 und W2, dürfen insgesamt maximal drei Hauptgebäude erstellt werden.

2 Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse :

-- Anrechenbares Untergeschoss	:	1 (W2)
-- Dachgeschoss	:	1
-- Vollgeschosse	:	3
-- Gebäudehöhe max.	:	9.50 m (W1), 9.00 m (W2)
-- Firsthöhe max.	:	4.00 m
-- Gebäudelänge max.	:	20.00 m
-- Gebäudebreite max.	:	13.00 m

Die Ueberbauungs- (0.25 + 10% Arealbonus in W II) und Freiflächenziffern (35 % in K / W II) für Hauptbauten der Regelbauweise werden im Gestaltungsplan durch die obigen Zahl- und Grössenbeschränkungen ersetzt.

3 Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskragung von max. 0.50 m, dürfen den Baubereich W nicht überstellen oder überkragen.

4 Innerhalb des Baubereichs W ist für Hauptgebäude die offene Bauweise vorgeschrieben.

5 Die minimalen Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus der Lage des Baubereichs W. Innerhalb des Baubereichs W gilt ein minimaler Gebäudeabstand von min. 5.00 m. Dieser darf auch durch nachbarrechtliche Vereinbarungen i.S. von § 270 Abs 3 PBG nicht unterschritten werden.

6 Der Gewässerabstand i.S. von § 21 WWG ist unbesehen der Lage des Baubereiches W einzuhalten. Der Gewässerbereich beträgt 6.00 m; die Lage ist im Gestaltungsplan definiert.

Art. 7 Vorzonen

1 Zusätzlich zu den Grundmassen gemäss Art. 5 Abs. 2 gelten auf den Gebäudelängsseiten Vorzonen mit max. 3.00 m Tiefe für die Anordnung von Balkonen, Loggien, Eingangsanbauten und dergleichen.

2 Bauteile innerhalb der Vorzonen dürfen die jeweilige max. zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und seitlich nicht über die Flucht der Giebelfassaden hinausragen.

Art. 8 Dachgestaltung / Belichtung Dachgeschoss

1 Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer mit max. 30° Neigung zulässig. Für Besondere Gebäude, Bauteile in der Vorzone und eingeschossige Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig.

2 Für Hauptgebäude ist die zu berücksichtigende Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt.

3 Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses hat hauptsächlich von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Nur in jenen Bereichen, die über die Giebelfassaden nicht ausreichend belichtet werden können, sind einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.50 m² Glasfläche und ausschliesslich auf der am meisten gegen Norden gerichteten Dachseite erlaubt. Dachaufbauten, Kreuzfirste und Quergiebel sind nicht zulässig.

Art. 9 Anrechenbares Untergeschoss und Dachgeschoss

1 In anrechenbaren Untergeschossen (nur W2) und in Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 2 PBG jeweils maximal 50 % der Fläche des darunter- bzw. darüberliegenden Vollgeschosses umfassen.

2 Die Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses ist ausschliesslich im mittleren Drittel der Fassadenlinie der betreffenden längeren Gebäudeseite gestattet.

Art. 10 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

1 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude sind im ganzen Gestaltungsplangebiet zulässig. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstandsbereich.

2 Für Besondere Gebäude gilt eine Ueberbauungsziffer von max. 7 %.

IV Gestaltung

Art. 11 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung gelten sinngemäss die Bestimmungen von § 71 PBG.

2 Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

1 Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

2 Der im Plan bezeichnete Kinderspielplatz ist zweckentsprechend auszustatten.

3 Mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage des Gestaltungsplanes sind die notwendigen Vorkehrungen aufzuzeigen, welche das freie und gefahrlose Spiel auf dem Kinderspielplatz ermöglichen.

4 Mit dem ersten Baugesuch auf der Grundlage des Gestaltungsplanes ist ein Projekt zur Verlegung und Renaturierung des Mülibaches zur Bewilligung einzureichen. Der im Plan eingetragene neue Verlauf des Fliessgewässers gilt als Vorschlag, ist aber nicht bindend.

Art. 13 Terrainveränderungen

1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 1.50 m unter bzw. über den Verlauf des gewachsenen Bodens gestattet. Davon ausgenommen sind einzelne Kellerausgänge, die Ein-/ Ausfahrt zu einer Sammelgarage sowie im Bereich W2 einzelne, max. 5.00 m breite und 3.00 m tiefe Lichthöfe für die Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses.

2 Ueber dem gestalteten Boden dürfen Hauptgebäude bis zum Mass der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind die Bereiche der Lichthöfe i.S. von Abs. 1.

Art. 14 Abfallagerung

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

Art. 15 Erschliessung und Parkierung

1 Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs sind Ein- und Ausfahrten auf die Lufingerstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gestattet. Die Lage der Ausfahrt der Sammelgarage ist in Absprache mit dem Gemeinderat festzulegen.

2 Entlang der Lufingerstrasse ist im Plan ein öffentlicher Gehsteig bezeichnet. Dieser hat eine Breite von mind. 1.50 m aufzuweisen und ist dauernd für diesen Zweck freizuhalten. Die Gestaltung der ganzen Anstossbereichs des Grundstücks entlang der Lufingerstrasse ist in Absprache mit dem Gemeinderat festzulegen.

3 Die Anzahl Pflichtparkplätze für Neubauten richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen der Parkplatzverordnung der Gemeinde Winkel.

4 Die Pflichtabstellplätze für Bewohner sind zu einem überwiegenden Teil in einer Einstellhalle anzuordnen. Die Erstellung von Besucher-Parkplätzen ist innerhalb des Bereiches P gestattet. Innerhalb des Baulinienbereiches können Bauten und Anlagen gegen sichernde Nebenbestimmungen (Beseitigungsrevers im Grundbuch) bewilligt werden.

Art. 16 Fusswegverbindungen

1 Der im Plan eingezeichnete Fussweg dient gleichermassen als oberirdische Servicezufahrt.

2 Hinsichtlich Gestaltung und Ausrüstung haben die Fusswegverbindungen die Bedürfnisse von Behinderten, Betagten sowie zeitweilig mobilitätseingeschränkten Personen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Art. 17 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

1 Ausgangslage

Das Grundstück Kat-Nr. 786 an der Lufingerstrasse in Winkel – Oberrüti liegt am Rande der Bauzone und des alten Dorfkerns. Es besteht aus dem westlichen Teil in der Kernzone K und dem östlichen Teil in der Wohnzone W II. Das Wohnhaus Lufingerstrasse 48 ist Teil und Abschluss des alten Dorfkerns, grenzt unmittelbar an die Strasse und bildet so gleichsam das Tor zum Dorfeingang. Unterirdisch mitten durch das Grundstück verläuft der eingedolte Mülibach.

Anstelle einer Ueberbauung nach zonengemässer Regelbauweise ausschliesslich mit Neubauten wurde von der Baubehörde die Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplanes unter Beizug von Fachgutachtern angeregt.

2 Ziele Gestaltungsplan

Generell gilt das Ziel, einen guten Uebergang vom Dorfkern über eine neue Bebauung zur offenen Landwirtschaftszone zu garantieren. Die bauliche Differenzierung soll nicht mehr längs der heutigen Zonengrenze, sondern zwischen alter und neuer Bausubstanz verlaufen. Neue Bauten sollen als solche eine eigene Identität aufweisen, haben indessen auf die alte Struktur Rücksicht zu nehmen.

Erscheinungsbild und Stellung des Hauses Lufingerstrasse 48 sind zu bewahren durch Erhalt oder Ersatzbau nach Vorschriften der Kernzone und darüber hinausgehenden Bestimmungen. Dieses Gebäude soll seine ortsbauliche Bedeutung als Abschluss des alten Dorfkerns auch künftig beibehalten.

Der Bereich für neue Wohnhäuser wird auf einen kompakten Bereich weiter eingeschränkt und garantiert und betont so die markante, alleinstehende Position des bestehenden Hauses. Während dieses samt Umgelände in der Kernzone verbleibt, werden für den Neubaubereich anstelle der bisherigen Zonenteilung und deren Vorschriften mit vorliegendem Gestaltungsplan eigene Regeln formuliert, um eine gestalterische und räumliche Abgrenzung anstatt eine Imitation der alten Bauweise zu erzielen, ohne dass Masstäblichkeit und Gestaltung vernachlässigt werden. Gleichzeitig wird damit für eine gewisse Einheitlichkeit der neuen Bauten gesorgt; keinesfalls sollten die Neubauten gegenüber dem alten Dorfkern dominieren.

Nebst den Vorschriften für Bauten sind Regelungen zu treffen, die eine ansprechende Umgebungsgestaltung, eine sinnvolle und effiziente Erschliessung sowie eine gewisse Nutzungsdurchmischung fördern.

3 Vergleich Regelbauweise / Bauweise nach Gestaltungsplan

Im Bereich des bestehenden Hauses Lufingerstrasse 48 gelten weiterhin die Vorschriften der Kernzone K und die weitergehenden Auflagen dieses Gestaltungsplanes. Abweichende Bestimmungen im Bereich W1/2 gegenüber den Vorschriften der Bauordnung der Zonen K und W II sind im folgenden aufgelistet :

Grundmasse	Zone K (BO)	Zone W II (BO)	Bereich W1 / 2 (Gest.Pl.)
Anrechenbares Untergeschoss	1 (50%)	1 (50%)	1 (50%, nur W2)
Dachgeschoss	2	2	1 (50%)
Vollgeschosse	-	-	3
Ueberbauungsziffer max.	-	25 + 2.5 %	-
Freiflächenziffer min.	30 %	35 %	-
Gebäudehöhe max.	8.10 m	4.80 m	9.50 / 9.00 m
Firshöhe max.	7.00 m (PBG)	7.00 m (PBG)	4.00 m
Total Höhe max.	15.10 m	11.80 m	13.50 / 13.00 m
Gebäuelänge max.	30.00 m	25.00 m	20.00 m
Gebäudebreite max.	-	-	13.00 m
Grundabst. gross / klein	8.00 / 4.00 m	10.00 / 5.00 m	innerh. Bereich W1 / 2

Dachgestaltung	Satteld. 40-50°	Sattel- / Walmdach	Schrägdach max. 30°
Dachaufbauten	s. BO Art. 4.8	max.1/3 L (PBG)	keine
Dachflächenfenster	max. 0.40 m2	unbegrenzt	max. 0.50 m2

Ueberbauungs- und Freiflächenziffern der Regelbauweise werden im Gestaltungsplan durch Beschränkungen von Zahl und Grösse der Hauptbauten ersetzt. Eine Ueberbauung nach Gestaltungsplan erreicht demnach keine höhere Dichte als bei zonengemässer Bauweise.

Die Grundstücksfläche beträgt total 3823 m, zusammengesetzt aus dem westlichen Teil der Zone K (1637 m2) und dem östlichen Teil der Zone W II (2186 m2), was die Mindestfläche (2000 m2) für eine Arealüberbauung übersteigt. Die dementsprechende max. Ueberbauungsziffer inkl. Arealbonus für Hauptgebäude in diesem Grundstücksteil beträgt demnach 0,275 nach Regelbauweise.

Im nachstehenden Vergleich werden die erzielbaren Geschossflächen Regelbauweise / Bauweise nach Gestaltungsplan gegenübergestellt:

Die zugrundeliegenden Messweisen : inklusive Innen- und Aussenwände, Flächen ausgebauter Räume <1.20 m Raumhöhe nicht gezählt, Luftraum mit dementsprechender fiktiver Raumhöhe wie Bodenflächen gezählt.

Als Grundlage für das Referenzprojekt Regelbauweise wird das Eingabeprojekt vom Oktober 2003 herangezogen. Abweichend davon wird in allen vier MFH's der max.zulässige Ausbauanteil im Untergeschoss von 50% angenommen sowie die Vergrösserung der Grundfläche um 7 % von 280 m2 auf 300 m2, womit dieses Referenzprojekt die max. mögliche Ueberbauungsfläche von 601 m2 in der Zone W II nahezu erreicht.

Nach Bauweise Gestaltungsplan bleibt das bestehende Haus Lufingerstrasse 48 in seinen Abmessungen und seinem wesentlichen Erscheinungsbild erhalten. Ein anrechenbares Untergeschoss entfällt wegen der daraus resultierenden Veränderungen im Fassadenbild; hingegen wird ein Vollausbau des bestehenden Volumens (EG-DG) mit anrechenbaren Räumen angenommen. Die drei möglichen Neubauten im Bereich W1/W2 weisen für die Berechnung ihre max. Breite von 13.00 m auf, sind im vorgeschriebenen Minimalabstand von 5.00 m zueinander angeordnet und kommen so auf eine max. mögliche Länge von ca. 19.50 m. Untergeschosse (nur W2) bzw. Dachgeschosse werden je mit den max. möglichen 50% Ausbau-Anteil veranschlagt.

Regelbauweise:

	Teil West	Teil Ost	total
Landfläche	1637 m2	2186 m2	3823 m2
Zone	K	W II	
Ueberbauungsziffer max.	unbeschränkt	25 + 2.5 %	
Ueberbauungsfläche max.	unbeschränkt	601 m2	
Geb.H. / First H.max.	8.10 / 7.00 m	4,80 / 7.00 m	
ergibt Anzahl Vollgeschosse	2	1	
Anrechenbare Dachgeschosse	2	2	
Anrechenbares Untergeschoss	1 (50%)	1 (50%)	
Anzahl Hauptgebäude	2 MFH	2 MFH	4 Hauptgebäude
Geschossflächen			
Giebelgeschoss	117 m2	136 m2	
Dachgeschoss	238 m2	255 m2	
Obergeschoss	267 m2	-	
Erdgeschoss	267 m2	267 m2	
Untergeschoss	133 m2	133 m2	
Total Geschossfläche gerundet	1010 m2 x 2	790 m2 x 2	3600 m2

Bauweise gem. Gestaltungsplan :

	Lufingerstr. 48	Bereich W1/W2	
Anz. Vollgeschosse	1 – 2	3	
Anrechenbares Dachgeschoss	1	1 (50%)	
Anrechenbares Untergeschoss	-	1 (50%, nur W2)	
Anzahl Hauptgebäude	1 Um-/Ersatzbau	3 MFH	4 Hauptgebäude

Geschossflächen			
Dachgeschoss	94 m2	122 m2	
Obergeschoss 2	-	254 m2	
Obergeschoss 1	153 m2	254 m2	
Erdgeschoss	181 m2	257 m2	
Untergeschoss	-	128 m2	
<hr/>			
Total Geschossfläche gerundet	430 m2	1020 m2 x 3 -128	3360 m2

Fazit : Die Summe aller möglicher anrechenbarer **Geschossflächen nach Bauweise Gestaltungsplan** ist demnach ca. 7 % **geringer als bei Regelbauweise**.

4 Inhalt

4.1 Um- / Ersatzbauten

Charakter und Stellung des Hauptgebäudes Lufingerstrasse 48 werden gewahrt durch Erhalt oder Ersatzbau nach Vorschriften der Kernzone und darüber hinausgehende Bestimmungen. Geringfügige Abweichungen vom vorhandenen Erscheinungsbild sind zulässig, wenn übergeordnete Interessen dafür sprechen.

4.2 Neubauten

Im Bereich für Neubauten wird die erwünschte Masstäblichkeit durch Beschränkungen der Grundmasse erzielt. Die einheitliche Gültigkeit der Regelungen im Neubaubereich und einschränkende Bestimmungen punkto Dachgestaltung gewähren einen ruhigeren Auftritt der neuen Bauten als dies bei den bisherigen divergierenden zwei Bauzonen der Fall sein könnte. Dennoch sorgt insbesondere ein verändertes Verhältnis von Gebäude- zu Firsthöhe für ein eigenständiges Erscheinungsbild. Die vorgegebene Ausrichtung der Baukörper parallel zum offengelegten Bach, zur Böschung jenseits der Grenze und zur Südgrenze selbst ergibt eine topographisch logische Situation und sorgt zudem für optimale Besonnung und Aussicht der neuen Bauten. Die Beschränkung auf maximal drei neue Hauptgebäude und das Vorschreiben der offenen Bauweise verhindern die Dominanz gegenüber den Bauten des alten Dorfkerns.

4.3 Erschliessung

Das gewählte Erschliessungskonzept konzentriert die Immissionen auf den ohnehin belasteten peripheren Bereich längs der Lufingerstrasse. Ausschliesslich hier werden Zufahrt zur Tiefgarage und oberirdische Parkplätze angeordnet, damit das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet weitgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden kann, was der Wohnqualität der künftigen Bauten zugute kommt. Auf eine möglichst gute Zugänglichkeit für Behinderte / Betagte wird geachtet.

4.4 Umgebung

Ebenso wie die Bauten wird deren Umgebungsgestaltung und die differenzierte Nutzweise dieser Flächen geregelt. Abseits vom Verkehr hinter den neuen Bauten entsteht ein gemeinsam genutzter Kinderspielplatz ; vor den Bauten werden die Flächen hauptsächlich den Erdgeschosswohnungen zugeordnet und dienen so als private Erholungsflächen. Limitierungen für Abgrabungen und Aufschüttungen gewährleisten einen harmonischen Verlauf des gestalteten Terrains, das sich nicht allzu weit von der heutigen Topographie entfernt. Die Verschiebung des Mülibaches parallel zur Südgrenze ermöglicht ein Wiederoffnen des Gewässers und die Renaturierung der damit entstehenden Uferböschungen – eine Aufwertung über die Grundstücksgrenzen hinaus.

4.5 Nutzweise

Das Schwergewicht der vorgesehenen Nutzung liegt auf Wohnen, jedoch ist auch Gewerbe zulässig, soweit die Immissionen auf das Wohnen gering bleiben ; eine mögliche Nutzungsdurchmischung wie in der Kernzone wird so offen gelassen.

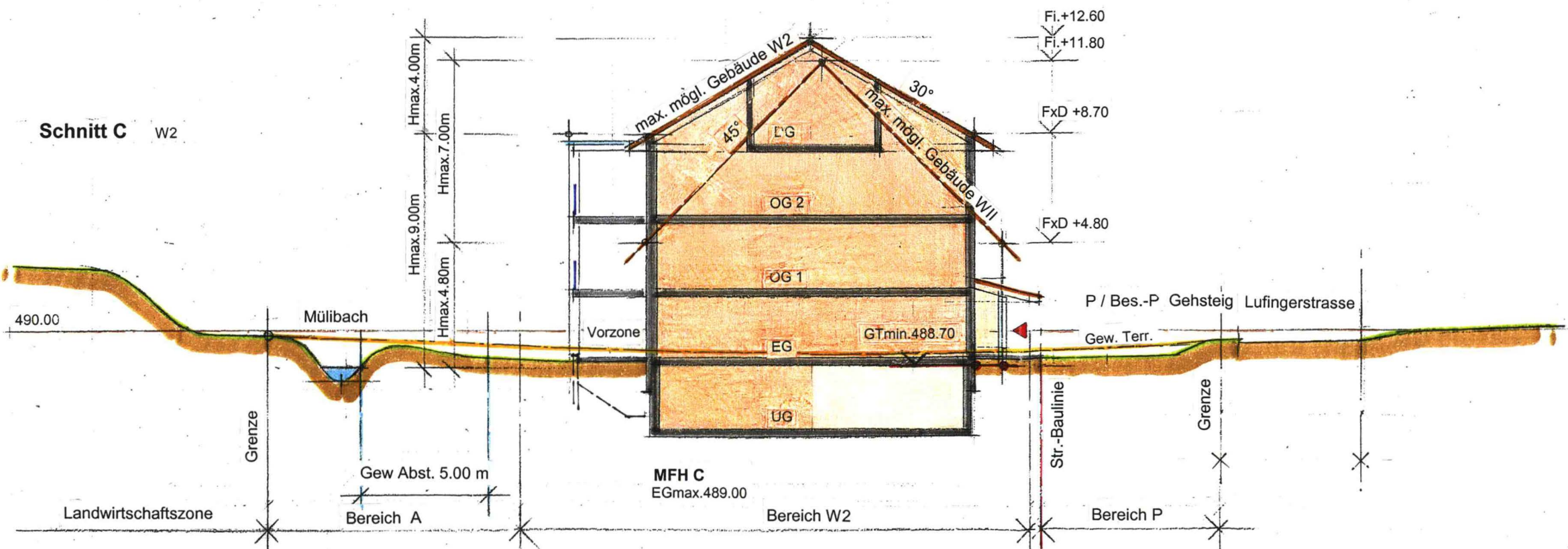
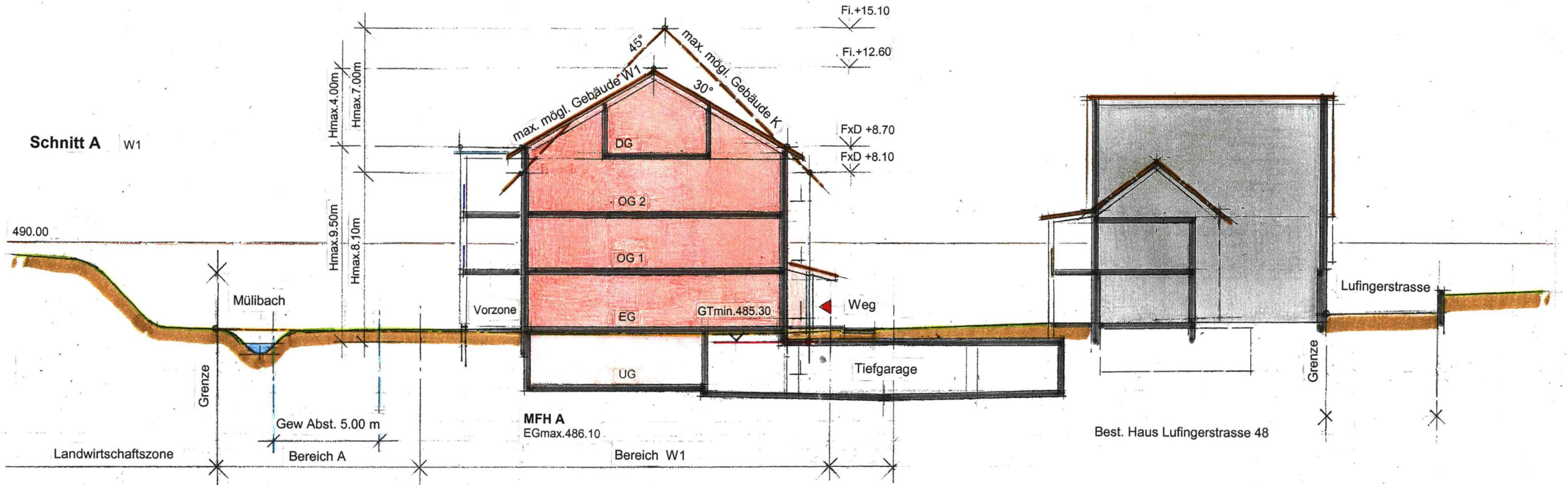
5 Verfahren

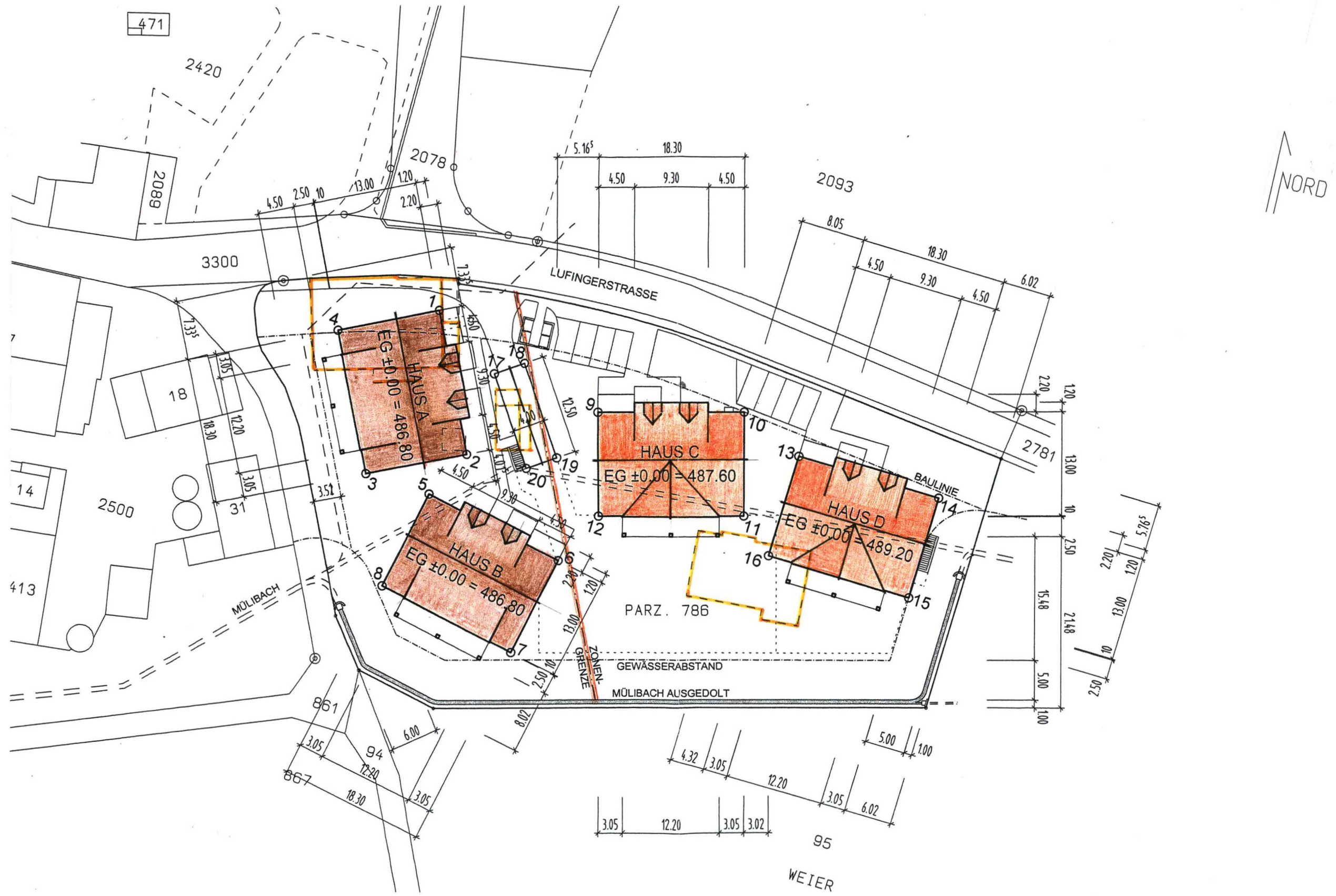
Vorliegender Gestaltungsplan bildet nach dessen Genehmigung und Inkraftsetzung das rechtliche Fundament für ein Baugesuch. Er bedarf der Genehmigung durch Gemeindeversammlung und Regierungsrat.

6 Anhang

Situation 1 : 500 Gestaltungsplan / Projektbeispiel	s. sep. Blatt
Schnitte 1 : 200 Vergleich Regelbauweise / Bauweise nach Gestaltungsplan	s. sep. Blatt
Situation 1 : 500 Referenzprojekt Regelbauweise (Eingabe 2003)	s. sep. Blatt







Teilrevision der Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Antrag des Gemeinderates vom 24. Januar 2005 an die
Gemeindeversammlung vom 14. März 2005.

Von der Gemeindeversammlung am 14. März 2005 in
zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen:

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:



Annemarie Jung

Der Gemeindeschreiber:



Gerhard Kalt

Winkel, 24. Januar 2005
21'181 DCH-hs-al

1 Einleitung

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes Winkel-Oberrüti lag vom 5. November 2004 bis 4. Januar 2005 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Planinhalten zu äussern. Es ergab sich eine Zuschrift mit zwei Anträgen. Eine Einwendung konnte berücksichtigt werden. Die zweite Einwendung äussert sich zu einem Sachverhalt, der nicht in direktem Zusammenhang mit dem Inhalt des Gestaltungsplanes steht. Diese Einwendung musste abgewiesen werden.

Der berücksichtigte Antrag ist direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Über nicht berücksichtigte Einwendungen ist gemäss § 7 Abs. 3 PBG ein Bericht zu erstellen. Es muss dargelegt werden, welche Gründe zum ablehnenden Entscheid geführt haben. Der Bericht bildet einen Bestandteil der Festsetzungs- und Genehmigungsunterlagen.

2 Bemerkungen zu der berücksichtigten Einwendung

Einwendung gegen den Verlauf des Mülibaches

In der Einwendung wird verlangt, dass auf den im Plan eingetragenen Verlauf des Mülibaches verzichtet werden soll. Es wird befürchtet, dass das Fassungsvermögen des Bachbettes, insbesondere wegen den vorgesehenen Richtungsänderungen, nicht ausreicht. In der Folge dieses Mangels werden Überschwemmungen erwartet.

Öffentliche Gewässer, wie der Mülibach (öffentliches Gewässer Nr. 5), stehen unter der Aufsicht des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft, AWEL. Bachöffnungen, Bachverlegungen oder andere Massnahmen an Gewässern müssen durch diese Amtsstelle bewilligt werden. Im Rahmen der Vorprüfung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion des Kantons Zürich haben sich denn auch Anweisungen bezüglich des Bachverlaufes und dessen Offenlegung ergeben. Die Ausführungen der Amtsstelle sind durchaus vergleichbar oder stehen sogar in Übereinstimmung mit der Einwendung. Das Amt hat wohl dem Grundsatz der Offenlegung des Baches zugestimmt. Hingegen sind wesentliche Anpassungen an der Linienführung vorzunehmen. Die Planverfasserin muss den Bachverlauf aus hydraulischen Gründen optimieren. Der Einwendung wird damit Rechnung getragen.

3 **Stellungnahme zur abgelehnten Einwendung**

Erschliessung des Gestaltungsplangebietes

Die Einwendung hat die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes über die Lufingerstrasse zum Inhalt. In der Folge des Gestaltungsplanes bzw. einer darauf basierenden Überbauung wird ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Lufingerstrasse erwartet. Es wird verlangt, dass "Sicherheits- und Infrastrukturmassnahmen für den Dorfteil Oberrüti bekannt gegeben werden".

Vorab ist festzuhalten, dass ein privater Gestaltungsplan nur Festlegungen innerhalb des davon betroffenen bzw. miteinbezogenen Gebietes treffen kann. Aus einer Überbauung auf der Grundlage des Gestaltungsplanes gegenüber einer solchen aus den ordentlichen Bestimmungen ist kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Unbesehen davon, sieht der Gestaltungsplan, soweit eine Festlegung überhaupt möglich ist, einen Fussgängerschutz entlang der Lufingerstrasse vor. Mit dem im Gestaltungsplan festgelegten Erhalt des Gebäudes Lufingerstrasse 48, wird der Strassenraum in der vorhandenen engen Ausprägung erhalten. Dies stellt einen wichtigen Beitrag dar, um das Fahrverhalten auf der Lufingerstrasse bezüglich Geschwindigkeit zu kontrollieren. Weitergehende, das heisst flankierende Massnahmen für die Verbesserung der Verkehrssicherheit können aus dem Gestaltungsplan nicht hervorgehen. Solche müssten, um die erwünschte Wirkung zu entfalten, im Rahmen eines Projektes für die Strassenraumgestaltung einerseits und in einer das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Betrachtung andererseits entwickelt werden. Dies fällt nicht in den Aufgabenbereich des Planverfassers. Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte ist die Einwendung abzulehnen.