

Privater Gestaltungsplan Postareal

Vorschriften



Gattikon, 4. Juli 2019
22'054 DCH-al
Druckdatum:

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 3087, 3962 und 3963

Die Grundeigentümerin:

.....

Für das Grundstück Kat. Nr. 3777

Die Grundeigentümerin:

.....

Für das Grundstück Kat. Nr. 4345

Die Grundeigentümerin:

.....

Für die Grundstücke Kat. Nrn. 3803 und 4023

Namens der Politischen Gemeinde Obfelden:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gattikon, 4. Juli 2019

22'054 DCH-al

Druckdatum:

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

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	5
	Art. 1 Zweck	5
	Art. 2 Bestandteile	5
	Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	6
II	Bestimmungen für im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes bestehende Gebäude und Gebäudeteile	7
	Art. 4 Bestehende Gebäude und Gebäudeteile	7
III	Bestimmungen für Neubauten	7
	Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Neubauten	7
	Art. 6 Balkone	10
	Art. 7 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	10
	Art. 8 Dachgestaltung	11
IV	Weitere Bestimmungen	11
	Art. 9 Nutzweise	11
	Art. 10 Gestaltung	12
	Art. 11 Ausgestaltung Erdgeschosse	12
	Art. 12 Umgebungsgestaltung	13
	Art. 13 Erschliessung	14
	Art. 14 Fahrzeugabstellplätze	15
	Art. 15 Fusswegverbindungen	16
	Art. 16 Ver- und Entsorgung, Abfalllagerung	16
	Art. 17 Lärmschutz	17
	Art. 18 Etappierung	17
	Art. 19 Behindertengerechte Bauweise	17
V	Inkraftsetzung	18
	Art. 20 Inkraftsetzung	18

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Postareal bezweckt die Umsetzung der in der kommunalen Nutzungsplanung verankerten Forderung nach Ausarbeitung einer Detailregelung für das einbezogene Gebiet. Im Einzelnen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für:

- ein attraktives und gut funktionierendes Dorfzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität
- die zweckmässige Anordnung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex
- Wohnbauten für unterschiedliche Wohnformen sowie einem angemessenen Anteil alters- und behindertengerechter Wohnungen
- hohe ortsbauliche und aussenräumliche Qualitäten
- die zweckmässige Erschliessung des Gesamtareals, eingeschlossen sach- und nutzweisengerechte Parkierungslösungen
- den Schutz gegen schädliche oder lästige Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung
- zweckmässige Übergänge zwischen dem Gestaltungsplangebiet und dem anschliessenden Strassenraum unter besonderer Beachtung der Anliegen für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan "Postareal" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Übersichtsplan im Mst. 1:500, bestehend aus Situation und Schemaschnitten
- 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 Gestaltungsplan trifft innerhalb des Geltungsbereiches Regelungen, welche von der allgemeinen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Obfelden und dem übergeordneten kantonalen Recht abweichen. Dabei bleiben die gesetzlich festgelegten Regelungsbefugnisse gemäss § 83 PBG vorbehalten.

² Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen nachgeführten Fassungen bis 28. Februar 2017 zur Anwendung.

³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, bleiben im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes die Regelungen und Festlegungen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes vom 4. Juni 2012 anwendbar.

⁴ Ausdrücklich nicht zur Anwendung gelangen die folgenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 4. Juni 2012:

- a) Anbauten an bestehende Gebäude gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO
- b) Überbauungsziffer für Hauptgebäude gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. f sowie Abs. 3 BZO
- c) Dachform und Neigung, Dachvorsprünge sowie Dacheindeckung gemäss Art. 9 BZO
- d) Abstand von unterirdischen Gebäuden gemäss Art. 34 BZO
- e) Anzahl Personenwagen Abstellplätze für Wohnen (Mehrfamilienhäuser) gemäss Art. 37 Abs. 1 BZO.
- f) Kinderspielplätze und Ruheflächen gemäss Art. 39 BZO.

II Bestimmungen für im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Alle im Zeitpunkt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes bestehenden Bauten und Anlagen oder Teile davon dürfen zeitgemäss unterhalten und / oder im Rahmen und Umfang des Anzeigeverfahrens gemäss §§ 13 ff. Bauverfahrensverordnung (BVV) umgebaut, unbesehen von Art. 7 BZO ersatzlos abgetragen oder gemäss Ziff. III dieser Vorschriften durch Neubauten ersetzt werden.

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Neubauten

¹ Hauptgebäude als auch Teile davon dürfen nur innerhalb der im Übersichtsplan bezeichneten und begrenzten Baubereiche A bis G erstellt werden.

² Für die im Übersichtsplan bezeichneten Baubereiche A bis G gelten die folgenden Grundmasse:

Baubereich Bezeichnung	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) exkl. Balkone, Loggien u. dgl. insgesamt ¹⁾	Anzahl Gebäudekörper (Hauptgebäude)	Anzahl Vollgeschosse ²⁾		Gebäude- und Gesamthöhe	Baubereich Fläche	Überbaute Fläche für Hauptge- bäude ⁴⁾		
	[max. m ²]	[max.]	[mind.]	[max.]	[max. m ü.M.]	[m ²]	[mind. %]	[max. %]	
A	1'200	1	3	4 ³⁾	465.00	416.5	70	85	
B	1'200	1	3	4	467.00	425.0	65	90	
C	1'500	1	3	4 ³⁾	466.50	484.5	75	90	
D	1'500	1	3	4	466.50	434.0	75	92.5	
E	1'400	1	3	4 ³⁾	465.00	462.0	75	90	
G	1'600	1	3	4	465.00	446.4	75	90	
F	F 1	1'300	1	1	1	458.00	1'320.0	80	100
	F 2 ⁵⁾	1'200	1	2 ⁶⁾	3 ⁶⁾	467.00	522.5	70	90
	F 3 ⁵⁾	1'200	1	2 ⁶⁾	3 ⁶⁾	467.00	522.5	70	90

¹⁾ Die Summe aller Geschossflächen (Σ GF) in den zulässigen Vollgeschossen umfasst nachfolgende Komponenten: Hauptnutzfläche HNF, Nebennutzfläche NNF, Verkehrsfläche VF, Konstruktionsfläche KF sowie Funktionsfläche FF im Sinne der SIA Norm 416.
Balkone und Loggien bilden nicht Teile der "Summe aller Geschossflächen (Σ GF)".

²⁾ Dachgeschosse und anrechenbare Untergeschosse sind nicht gestattet.

³⁾ Sofern die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ausgeschöpft wird, beschränkt sich die Fläche des obersten Vollgeschosses (Geschossfläche GF) auf 83% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses. Derartige oberste Vollgeschosse sind so auszugestalten, dass die Verkleinerung als solche nach aussen hin in Erscheinung tritt.

⁴⁾ Die "überbaute Fläche für Hauptgebäude" regelt das Verhältnis der überbauten Fläche zur dazugehörenden Fläche der jeweiligen Baubereiche. Die anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung des oder der Hauptgebäude unter Einschluss von oberirdischen geschlossenen Vorsprüngen sowie Erker und Laubengänge auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen Loggien sowie oberirdische Vorsprünge wie Balkone u.dgl.

⁵⁾ Hauptgebäudeteile in den Baubereichen F2 und F3 haben untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 12.0 m aufzuweisen.

⁶⁾ Zusätzlich Sockelgeschoss gemäss Baubereich F1.

³⁾ Die Anordnung von der Arbeitsplatzgestaltung dienenden Nebenräumen ist in nicht anrechenbaren Untergeschossen in den Baubereichen B, D, F und G bis zu 10% der tatsächlich gewerblich genutzten Geschossfläche gestattet.

⁴ Das Bauen von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf oder das Näherbauen an Grenzen von Grundstücken, Strassen und Plätzen sowie öffentlichen und privaten Wegen als auch der zustimmungsfreie Grenzbau sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gestattet, soweit dies durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird. Dies gilt sinngemäss auch an der Dorfstrasse und der Ottenbacherstrasse.

⁵ Unbesehen der Lage der Baubereiche sind gegenüber Grundstücken und Grundstücksteilen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben nachbarliche Vereinbarungen im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG.

⁶ Abweichend von Art. 5 Abs. 5 dieser Vorschriften stellt die Begrenzung des Baubereiches G für Gebäude und Gebäudeteile zu Grundstücken und Grundstücksteilen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters den Mindestgrenzabstand dar.

⁷ Der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG ist nicht zu beachten.

⁸ Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge sowie oberirdische Vorsprünge im Sinne von Art. 6 Abs. 2 dieser Vorschriften, dürfen in keinem Punkt die äussere Begrenzung der Baubereiche für Neubauten überstellen oder überkragen. Für den Baubereich F1 sind vorbehältlich der Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils zu Strassen, Wegen und Plätzen im Bereich der Nordwest- und der Nordostseite Vordächer gestattet, die bis maximal 1.5 m über die bezeichneten Baubereichsgrenze hinausragen.

⁹ Soweit im Übersichtsplan Fassadenbereiche festgelegt sind, müssen die betreffenden Fassaden von Hauptgebäuden oder Hauptgebäudeteilen sämtlicher anrechenbarer Geschosse innerhalb der bezeichneten Bereiche angeordnet werden. Abweichungen sind insbesondere gestattet für Hauszugänge, Nischen bei Gartensitzplätzen, Vordächer, ein in seiner Fläche verkleinertes oberstes Geschoss, Balkone und Loggien im Sinne von Art. 6 dieser Vorschriften und dergleichen.

¹⁰ In ihrer Fläche verkleinerte oberste Geschosse haben an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen die Flucht der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses aufzunehmen.

Art. 6 Balkone

¹ Balkone sind zu der im Übersichtsplan bezeichneten "Platzfläche" bzw. der "erweiterten Platzfläche" sowie zur Dorf- und Ottenbacherstrasse hin nur in Form von eingezogenen Loggien oder als über die gesamte Fassade hinweg durchgehende einheitliche Raumschicht gestattet.

² In den übrigen Bereichen ist die Anordnung von auskragenden und vorspringenden Balkonen nur im Bereich der Gebäudelängsseiten zulässig. Derartige Balkone dürfen insgesamt auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge und bis höchstens 3 m über die Fassadenflucht jedoch höchstens 2 m über die Begrenzung der Baubereiche hinausragen. Im Bereich der Gebäudeschmalseiten sind Balkone ausschliesslich in Form von eingezogenen Loggien gestattet.

³ Balkone dürfen nicht über die Flucht der jeweiligen Gebäudeschmalseite vorspringen.

⁴ Bei auskragenden und abgestützten Balkonen bleibt die Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils entlang von Strassen, Plätzen und Wegen vorbehalten.

⁵ In den Baubereichen F2 und F3 dürfen Balkone im Sinne von Art. 6 Abs. 2 dieser Vorschriften nur wie folgt angeordnet werden:

- Baubereich F2 im Bereich der gegen Südosten gerichteten Gebäudelängsseite
- Baubereich F3 im Bereich der gegen Nordwesten gerichteten Gebäudelängsseite.

⁶ Im Baubereich G haben Balkone vorbehältlich Art. 6 Abs. 2 dieser Vorschriften im Bereich der gegen Nordwesten gerichteten Gebäudelängsseite einen Mindestabstand von 0.5 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Art. 7 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

¹ Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben Art. 12 Abs. 3 und 8 dieser Vorschriften.

² Der Abstand für besondere Gebäude sowie für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile zur Dorfstrasse und Ottenbacherstrasse ist im Übersichtsplan mit der bezeichneten Baubegrenzungslinie festgelegt. Vorbehalten bleiben Art. 12 Abs. 8 sowie Art. 14 Abs. 6 dieser Vorschriften.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Für alle Gebäude und Gebäudeteile ist die Flachdachform vorgeschrieben.

² Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. Die extensiv begrüneten Flächen sind im Hinblick auf eine weitgehende Retention aufzubauen.

³ Die Anordnung von begehbaren Terrassen auf Dachflächen des jeweils obersten Vollgeschosses bzw. auf Dachflächen eines in seiner Fläche reduzierten obersten Vollgeschosses ist untersagt. Diese Bestimmung gelangt für die oberste Dachfläche im Baubereich F1 nicht zur Anwendung.

⁴ Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen sowie die tatsächlichen Dachebenen dürfen von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG sowie der Haus- und Betriebstechnik dienende Dachzentralen. Ausserdem sind davon ausgenommen Absturzsicherungen im Baubereich F1.

⁵ Der Haus- und Betriebstechnik dienende Dachzentralen sind zusammenzufassen und als einheitlich wirkende Baukörper auszugestalten. Es gilt eine Höhenbegrenzung von maximal 1.8 m über dem tatsächlichen Dachrand.

IV Weitere Bestimmungen

Art. 9 Nutzweise

¹ Als zulässig gelten Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen. Gestattet sind insbesondere auch Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad bzw. Servicebedarf wie Alterswohnungen und weitere zentrumstypische Nutzweisen wie Kinderhort, Spitex und dergleichen.

² Nicht gestattet sind Grossläden oder Zusammenfassungen von Verkaufsgeschäften gemäss § 4 BBV II sowie stark verkehrserzeugende Nutzweisen.

³ Das Erdgeschoss im Baubereich F ist ausschliesslich Verkaufsgeschäften des Detailhandels vorbehalten. Dabei ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 900 m² gestattet. Darin eingeschlossen ist auch ein einzelner Laden für Produkte des täglichen Bedarfs bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 600 m².

⁴ Mindestens die Hälfte der Erdgeschosse in den Baubereichen B und D ist ausschliesslich Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Räumen im öffentlichen Interesse vorbehalten. Diese Nutzweisen sind im strassenzugewandten Bereich zur Dorfstrasse anzuordnen.

⁵ In den jeweiligen Erdgeschossen der Baubereiche B, D und F sind zusätzlich zu den bezeichneten Nutzweisen Neben- und Abstellräume sowie Erschliessungen für die darüber- bzw. darunterliegenden Geschosse und die darin enthaltenen Nutzweisen gestattet.

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 Ausstattungen sowie für Materialien und Farben.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten. Von dieser Anforderung ausgenommen sind Aussenrenovationen an im Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplanes bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen.

³ Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

⁴ Bauvorhaben sind hinsichtlich der festgelegten qualitativen Anforderungen und Merkmale auf Kosten der Gemeinde mittels eines unabhängigen Fachgutachtens beurteilen zu lassen.

Art. 11 Ausgestaltung Erdgeschosse

¹ Die zur Dorfstrasse und Ottenbacherstrasse sowie zur "Platzfläche" bzw. zur "erweiterten Platzfläche" gerichteten Erdgeschosse haben hinsichtlich ihrer Wirkung den darin vorgesehenen Öffentlichkeitsgrad zu widerspiegeln. Deren Fassadengestaltung und -ausprägung hat diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, insbesondere mit einer geeigneten transparenten Materialgebung.

² Hauptzugänge zu publikumswirksamen Nutzweisen in den Baubereichen D und F haben ab den als "Platzfläche" oder "erweiterten Platzfläche" bezeichneten Bereichen zu erfolgen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹ Die gesamte Anlage ist mit differenziert ausgestalteten Freiflächen, welche den Bedürfnissen aller Altersgruppen gerecht wird, auszustatten. Dabei ist der Mischnutzung des Areals und den damit verbundenen unterschiedlichen Freiraumansprüchen besonders Rechnung zu tragen. Neben Grünflächen sind insbesondere auch offene Abstellplätze, diese jedoch nur gemäss Art. 14 Abs. 2 dieser Vorschriften, Zugänge, Plätze und dergl. zulässig. Für die Freiraumgestaltung ist das im Anhang des Berichts zum Gestaltungsplan angefügte Konzept wegleitend.

² Die im Übersichtsplan bezeichnete "Platzfläche" ist zusammen mit der "erweiterten Platzfläche" als Einheit auszugestalten.

³ Die im Übersichtsplan bezeichnete "Platzfläche" ist als Bereich mit hohem Öffentlichkeitsgrad und hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der Platz ist grundsätzlich von oberirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 12 Abs. 8 dieser Vorschriften.

⁴ Die Ausgestaltung der im Übersichtsplan bezeichneten "erweiterten Platzfläche" ist so vorzusehen, dass eine Koexistenz sämtlicher Verkehrsteilnehmer erreicht wird, wobei dem Langsamverkehr besondere Beachtung zu schenken ist.

⁵ Freiflächen, Wege, Plätze und Fahrzeugabstellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, sofern deren Nutzung nicht einen undurchlässigen Belag bedingt. Undurchlässige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit durch seitliche Versickerung über die Schulter zu entwässern.

⁶ In öffentlich zugänglichen Bereichen haben die Beläge hinsichtlich Beschaffenheit die Anforderungen an das alters- und behindertengerechte Bauen zu erfüllen sowie sich für die Verwendung für Einkaufswagen zu eignen.

⁷ An den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen sind unter Beachtung von § 14 Strassenabstandsverordnung (StrAV 700.4) hochstämmige standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. An diesen Lagen sind die technischen Vorkehrungen mittels eines ausreichend hohen Bodenaufbaus oder aber mittels Baumgruben zu treffen, damit hochstämmige Bäume gepflanzt werden können. Die Anzahl der Bäume ist so zu wählen, dass eine raumbildende Wirkung erzielt wird. Die genaue Lage aller Bäume ist mit der Baueingabe aufzuzeigen.

⁸ Bauten und Anlagen, welche als Infrastrukturanlagen für den öffentlichen Verkehr dienen bzw. für die Nutzer des öffentlichen Verkehrs erforderlich sind, dürfen innerhalb der im Übersichtsplan bezeichneten Platzfläche sowie ungeachtet von Grenz- bzw. Strassenabständen an oder näher an die Grundstücks- bzw. Strassengrenze gestellt werden. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils entlang von Strassen, Plätzen und Wegen.

⁹ Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 13 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hat an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen ab der Dorfstrasse bzw. der Ottenbacherstrasse sowie dem Landhusweg zu erfolgen.

² Die Zufahrten auf das übergeordnete Stassennetz haben den technischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) zu genügen.

³ Die jeweiligen örtlichen Lagen der Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) in Einstellhallen für Motorfahrzeuge sind im Übersichtsplan bezeichnet.

⁴ Für die gewerblichen Nutzweisen ist die Warenanlieferung bzw. der Warenumschlag an den im Übersichtsplan bezeichneten Bereichen gestattet. Warenanlieferung und Warenumschlag in Zusammenhang mit den Baureichen A bis E haben ab der Dorfstrasse (Zufahrt I), solche in Zusammenhang mit den Baubereichen F und G ab der Ottenbacherstrasse (Zufahrt II) zu erfolgen.

⁵ Die Erschliessung der im Bereich der "erweiterten Platzfläche" angeordneten offenen Abstellplätze gemäss Art. 14 dieser Vorschriften hat über die Zufahrt II zu erfolgen.

⁶ Die im Übersichtsplan bezeichnete "Vorfahrt" ist als Notzufahrt bzw. Servicestrasse auszugestalten. Eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich.

⁷ Die im Übersichtsplan eingetragene "bestehende Zufahrt" dient der Erschliessung der in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 gelegenen Grundstücke Kat. Nrn. 4342 und 4343. Über den Landhusweg ist auch eine Erschliessung des Baubereiches E gestattet.

⁸ Mit der Vorlage des ersten Baugesuches innerhalb des Baubereiches G auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist die Höhenlage des unterirdischen Anschlusses an das Grundstück Kat. Nr. 4341 aufzuzeigen und die nachbarliche Zustimmung hierfür beizubringen. Sofern die nachbarliche Zustimmung nicht vorliegt oder vorgelegt werden kann, ist innerhalb des im Übersichtsplan bezeichneten Anschlussbereiches eine mittlere Höhe von 447.50 m ü. M. massgeblich. Es gilt ein Projektierungsspielraum von ± 1.5 m.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Berechnung der Anzahl zu erstellender Pflichtabstellplätze richtet sich nach folgenden Massgaben:

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Abstellplätze für	
		Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	pro Wohnung	1.0	+ 20% der Bewohner PP
Übrige Nutzungen	Die Berechnung der Anzahl hat sich nach den Massgaben der Schweizer Norm SN 640 281 ¹ zu richten. Für die übrigen Nutzungen bestimmt sich der massgebliche Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher auf mindestens 50% des Grenzbedarfs.		
<i>Bruchteile von Abstellplätzen sind am Schluss der Berechnung, nach der Summenbildung, auf das nächste ganze Parkfeld aufzurunden.</i>			

² Die Anordnung von oberirdischen und offenen Abstellplätzen ist nur an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen und im maximal festgelegten Umfang gestattet. Diese sind für Besucher und Kunden zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen. Es sind genügend Abstellplätze für Menschen mit Behinderungen bereitzustellen.

³ Über diese Anzahl hinausgehende Abstellplätze sind in einer oder mehreren Tiefgaragen anzuordnen. Dabei sind Abstellplätze für Besucher und Kunden in Tiefgaragen in einem jederzeit zugänglichen Bereich vorzusehen.

⁴ Alle öffentlich zugänglichen Abstellplätze für Personenwagen, welche nicht der Wohnnutzung dienen, sind zu bewirtschaften.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Schweizer Norm SN 640 281, Zürich (2013)

⁵ Die Berechnung der Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze richtet sich nach folgenden Massgaben:

Art der Nutzung	Abstellplätze für	
	Bewohner oder Mitarbeitende	Besucher und Kunden
Wohnen	1 Velo-P / Zimmer	im Wert Bewohner enthalten
Verkaufsgeschäfte	1 Velo-P / 100 m² GF	
Restaurant	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	2 Velo-P / 10 Sitzplätze
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe*	1 Velo-P / 100 m² GF	1.5 Velo-P / 100 m² GF
* Darunter fallen z.B. Post- / Bankfilialen, Reisebüros, Gemeindeverwaltung, Arzt- und Therapiepraxen oder Coiffeursalons.		

⁶ An den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen ist die Anordnung von oberirdischen und überdachten Veloabstellplätzen gestattet.

Art. 15 Fusswegverbindungen

Für den Langsamverkehr ist die Zugänglichkeit des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes zu den unmittelbar angrenzenden Quartieren sicherzustellen. Dabei sind insbesondere zwischen den im Übersichtsplan bezeichneten Anschlusspunkten öffentliche Fusswege vorzusehen.

Art. 16 Ver- und Entsorgung, Abfalllagerung

¹ Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit den Behörden und den Werkverantwortlichen festzulegen. Massgebend für die Entwässerung und die Wasserversorgung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes sind die Angaben des jeweils gültigen "Generellen Entwässerungsplanes (GEP)" und des "Generellen Wasserversorgungsplanes (GWP)".

² Im gesamten Gestaltungsplangebiet hat die Siedlungsentwässerung im Trennsystem zu erfolgen.

³ Sofern die Ableitung des Meteorwassers wegen der Leitungskapazität oder die Versickerung des Meteorwassers wegen der geologischen Gegebenheiten eingeschränkt bzw. ausgeschlossen ist, sind im Rahmen der Bauprojekte Vorkehrungen für eine ausreichende Retention bzw. Drosselung des Abflusses innerhalb der vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Grundstücke zu schaffen.

⁴ Für die Wärme- und Warmwasserversorgung dürfen maximal 30% fossile Energien eingesetzt werden.

⁵ Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung von Abfällen zu schaffen.

Art. 17 Lärmschutz

¹ In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt, gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes, die Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Hinsichtlich der Lärmimmissionen des Anlagelärms sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie gegenüber Drittgrundstücken die Planungswerte der ES III gemäss Art. 43 LSV einzuhalten. Zur Einhaltung der Planungswerte sind bauliche und organisatorische Massnahmen im Bereich der Anlieferung erforderlich. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten zu erstellen, mit welchem die Einhaltung der Planungswerte bestätigt wird und die Massnahmen definiert werden.

Art. 18 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Bebauung ist gestattet. In diesem Zusammenhang sind zumindest die nachfolgenden Regelungen zu beachten:

- Für den Langsamverkehr ist im Bereich der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke in jedem Fall die Durchgängigkeit zu gewährleisten.
- Mit der Vorlage des ersten Baugesuches innerhalb der Baubereiche C bis G auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes ist ein Umgebungsplan einzureichen aus dem die generellen Gestaltungsabsichten und das aussenräumliche Konzept der im Übersichtsplan bezeichneten "Platzfläche" und "erweiterten Platzfläche" sowie Einzelbäume, Baumreihe und Baumgruppe hervorgeht.

Art. 19 Behindertengerechte Bauweise

Bei Neubauten sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) für alle Wohnungen zu erfüllen.

V Inkraftsetzung

Art. 20 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan "Postareal" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.