



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Ernesto»

VORSCHRIFTEN

Fassung für die öffentliche Auflage

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Die Grundeigentümer:

Kat.-Nrn. 5816/7384

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

341083 – 15.1.2026

A ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1

Zweck / Ziele

Der private Gestaltungsplan «Ernesto» bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 31 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung:

- die bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse (Zürichstrasse),
- die Voraussetzung zur Schaffung eines markanten ortsbaulichen Auftakts am Autobahnzubringer;
- die Gewährleistung eines ortsbildgerechten Lärmschutzes,
- die Festlegung der Anzahl erforderlichen Fahrzeugabstellplätze,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Ermöglichung einer dichten Bauweise,
- die Gewährleistung einer nachhaltigen Bauweise.

Art. 2

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Vorschriften.

² Die im Gestaltungsplan unter «Informationsinhalte» dargestellten Elemente haben nur informativen Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.

³ Orientierend ergänzen folgende Beilagen den Gestaltungsplan:

- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt (Architektur: Büro Krucker Architekten, Landschaftsarchitektur: Krebs und Herde Landschaftsarchitekten) inkl. Beilagen bezüglich Lärm, Mobilität und Störfall.

Art. 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 4

Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie der jeweils gültigen Parkplatz-Verordnung massgebend.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen ab 1. März 2017.

B GESTALTUNG

Art. 5 Anforderungen

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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 6 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt des Büro Krucker Architekten vom 20.12.2023 sowie das Richtprojekt Umgebung von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten vom 20.12.2023 ist für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse, Freiräume, Lärmschutz, Erschliessung) richtungsweisend.

² Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Vorschriften des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

C BEBAUUNG

Art. 7 Baubereich

¹ Oberirdische Bauten dürfen vorbehaltlich Art. 11 Abs. 1 (unterirdische Bauten und Unterniveaubauten) und Art. 16 (Kleinbauten und Anbauten) nur innerhalb der im Situationsplan mit Mantelbaulinien umgrenzten Baubereiche erstellt werden.

² Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

³ Im Erdgeschoss muss die lichte Höhe bei den anrechenbaren Gewerbeflächen mindestens 5.5 m betragen, sofern keine Galerie vorgesehen ist. Der spätere Einbau eines Galeriegeschosses ist zulässig.

⁴ Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen.

⁵ Verbindungsbrücken zwischen den Baubereichen sowie einzelne Kleinbauten bzw. Anbauten können von der Baubehörde auch ausserhalb der Baubereiche bewilligt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 8 Teilbaubereich Sockel

Bauten und Anlagen zur Lärmabschirmung und Beschattung der Dachterrassen sind in den Baubereichen A3, B2 und C2 über die maximal zulässige Höhenkote hinaus zulässig. Das Mass der Überschreitung beträgt maximal 3.50 m.

Art. 9 Teilbaubereich Hochhäuser

Hochhäuser sind in den im Situationsplan bezeichneten Teilen der Baubereiche im Rahmen der maximalen Höhenkote zulässig.

Art. 10
Pflichtbaulinie

¹ Im Bereich der Pflichtbaulinien gemäss Situationsplan sind Neubauten auf die Pflichtbaulinien zu setzen, wobei für die Fassadenfluchten folgender Anordnungsspielraum parallel hinter der Pflichtbaulinie gilt:

- Baubereiche A1 und A2: 4.0 m
- Baubereiche B2, C1 und C2: 2.0 m

² Entlang der Pflichtbaulinien sind die Sockelbauten mit einer Mindestlänge von 90 % der Pflichtbaulinienlänge zu erstellen. Die minimale Fassadenhöhe beträgt 7.0 m.

Art. 11
Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nur innerhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.

² Tiefgaragenrampen müssen in die Gebäude integriert werden.

Art. 12
Bauliche Dichte

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 24'696 m².

² Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³ Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 ABV sowie die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat im Sinne von § 39 BBV I.

⁴ Bei Laubengängen steht für Anteile von Erschliessungsflächen, die breiter als 1.20 m sind, eine zusätzliche Geschossfläche von 350 m² zur Verfügung.

Art. 13
Gesamthöhe

¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe (Höhenkote in m ü. M.) beträgt:

	Höhenkote
Baubereich A	
A1	516.00 m ü. M.
A2	453.10 m ü. M.
A3	446.80 m ü. M.
Baubereich B	
B1	516.00 m ü. M.
B2	446.80 m ü. M.
Baubereich C	
C1	468.00 m ü. M.
C2	446.80 m ü. M.

² Beschränkungen der Fassadenhöhe aufgrund der Baulinien gemäss §§ 278 f. PBG sind nicht zu beachten.

Art. 14
Technische Aufbauten

¹ Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Geländer, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Wärmerückgewinnungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um das nachfolgend festgelegte Mass überschreiten. Die technisch bedingten Aufbauten sind zusammenzufassen und als Einheit zu gestalten.

	Mass der Überschreitung, max.
Baubereiche A1, A2, A3, B1, B2, C2	1.50 m
Baubereich C1	3.50 m

² Für Kamine sind weitergehende Überschreitungen zulässig.

Art. 15
Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Höhenkoten frei.

Art. 16
Kleinbauten und Anbauten

¹ Einzelne Klein- und Anbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese sind in das gestalterische Gesamtkonzept einzubinden.

² Der Strassenabstand kann für Klein- und Anbauten auf 4 m reduziert werden.

Art. 17
Dachgestaltung

¹ Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche über 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen und können als Standorte für die Energiegewinnung genutzt werden, soweit keine Nutzung als Terrasse erfolgt.

² Die Terrassennutzung auf den Flachdächern in den Baubereichen A1, B1 und C1 (Teilbereich Hochhäuser) sowie im Baubereich A2 (Teilbereich Sockel) darf maximal 40 % der betreffenden Dachfläche belegen.

³ Flachdächer in den Baubereichen A3, B2 und C2 (Teilbaubereich Sockel) sind als begrünte Dachgärten zu gestalten, die den gemeinschaftlichen Spiel- und Ruheflächen dienen sowie als private Aussenräume genutzt werden können.

Art. 18
Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

D NUTZUNG

Art. 19 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte sowie mässig störende Gewerbebetriebe.

² Von der anrechenbaren Geschossfläche sind maximal 75 % als Wohnfläche zu realisieren.

³ Für Wohnung, die nach Massgabe des städtebaulichen Vertrags als «preisgünstiger Wohnraum» gelten, sind die kommunalen Belegungsvorschriften einzuhalten.

⁴ Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

⁵ Die Wohn- und Gewerbenutzungen können frei innerhalb der Baubereiche angeordnet werden. Ausgenommen davon sind die untersten zwei Geschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss), wo Wohnräume nicht zulässig sind. Die Lärmbelastung ist in der Nutzungsanordnung zu beachten.

⁶ Im Erdgeschoss ist die Anordnung von Parkplätzen zulässig.

⁷ In allen Baubereichen sind Gemeinschaftsräume und Terrassen zulässig.

E FREIRAUM

Art. 20 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben.

Art. 21 Grünflächen

¹ Die Grünflächenziffer hat mindestens 15 % zu betragen.

² 15 % der Grünflächen sind als öffentlich zugänglichen Freiraum herzurichten. Der öffentlich zugängliche Freiraum kann Spiel- und Ruheflächen umfassen.

³ 50 % der Grünflächen sind als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Sind die Flächen unterbaut, muss die für die Grünraumgestaltung notwendige Überdeckung mindestens 1.50 m ab gestaltetem Boden betragen.

Art. 22 Spiel- und Ruheflächen

¹ Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Beschäftigten. Die Bereiche sind hindernisfrei zugänglich sowie multifunktional auszugestalten. Sie müssen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und sind angemessen mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten auszustatten.

² Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 12 % der aGF zu betragen.

³ Innerhalb der im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen ist die Anordnung von Kurzzeit-Veloabstellplätzen an den gekennzeichneten Bereichen erlaubt.

⁴ Spiel- und Ruheflächen können auch auf Dachterrassen angelegt werden. Sie sind vom Strassenlärm zu schützen und ausreichend zu beschatten.

**Art. 23
Bepflanzung**

¹ Bei der Bepflanzung des gesamten Gestaltungsplangebietes sind standortgerechte und klimaangepasste Pflanzenarten einzusetzen. Einheimische und/oder ökologisch wertvolle Pflanzen sind dabei zu bevorzugen.

² Durch Bäume ist eine ausreichende Beschattung des öffentlich zugänglichen Freiraums und der ebenerdigen Spiel- und Ruheflächen sicherzustellen. Die Bäume sind dauernd zu erhalten.

**Art. 24
Einfriedung**

An den im Plan bezeichneten Stellen ist das Erstellen eines Zaunes und/oder einer Sockelmauer zulässig.

F VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

**Art. 25
Zu- und Wegfahrten, Anlieferung**

¹ Die Zu- und Wegfahrt der ober- und unterirdischen Parkieranlagen, der oberirdischen Parkplätze und der Anlieferungsbereiche hat ab der Birkenstrasse im Sinne der im Plan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Standorte sind Fusswegzugänge zu erstellen.

**Art. 26
Veloabstellplätze**

¹ Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Als Richtwert ist bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen; für die übrigen Nutzungen ist die minimale Anzahl Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm 40 065-2019 zu bestimmen.

² Kurzzeitparkplätze (ca. 30 % aller Veloabstellplätze) sind an gut zugänglicher Lage im Erdgeschoss und an den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

³ Ca. 20 % aller Veloabstellplätze sind für Spezialvelos vorzusehen.

**Art. 27
Motorradabstellplätze**

Für Motorräder sind minimal 10 % der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.

Art. 28
Autoabstellplätze

¹ Für die Bemessung des Grenzbedarfs der Anzahl Abstellplätze für Autos gelten die Werte nachfolgender Tabelle:

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner / Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher / Kundschaft
Wohnen	1 PP / Wohnung	10 % der PP für Wohnungen
Verkaufsgeschäfte ¹⁾		
Lebensmittel	1 PP / 150 m ² aGF	1 PP / 30 m ² aGF ²⁾
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m ² aGF	1 PP / 70 m ² aGF ²⁾
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle	–	1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / Zimmer
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltungen, Gewerbe und Industrie ¹⁾		
Publikumsorientierte DL-Betriebe ³⁾	1 PP / 80 m ² aGF	1 PP / 100 m ² aGF
Nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe ⁴⁾	1 PP / 80 m ² aGF	1 PP / 300 m ² aGF
Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP / 50 m ² aGF	1 PP / 500 m ² aGF
Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP / 150 m ² aGF	1 PP / 750 m ² aGF
Lagerflächen	1 PP / 500 m ² aGF	– ²⁾
Einkaufs- und Freizeitnutzungen		
Einkauf Einkaufszentrum inkl. Mall, Lager, Restaurants, Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf	1 PP / 250 m ² aGF	1 PP / 60 m ² aGF
Freizeit Kino- und Freizeitzentren, Mischnutzungen mit hohem Anteil Kino und Theater	0.2 PP / Sitzplatz ⁵⁾ oder 1 PP / 200 m ² aGF	0.2 PP / Sitzplatz ⁵⁾ oder 1 PP / 40 m ² aGF

¹⁾ Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern

²⁾ Güterumschlag / Anlieferung separat

³⁾ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb

⁴⁾ z.B. Handwerksbetrieb ohne Ladenbetrieb

⁵⁾ 0.2 PP / Sitzplatz gilt gesamthalt für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft

² Der massgebliche Bedarf entspricht dem Grenzbedarf gemäss Art. 28 Abs. 1 unter Berücksichtigung folgender Reduktionsfaktoren:

	Bewohnerinnen und Bewohner	Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher / Kundschaft
Reduktionsfaktor	55–75 %	20–40 %	20–55 %

³ Die Abstellplätze müssen bis auf die Abstellplätze gemäss Abs. 5 unterirdisch angelegt oder überdeckt werden.

⁴ Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze ist als rollstuhlgerechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

⁵ An der im Plan bezeichneten Lage sind insgesamt maximal 25 oberirdische Abstellplätze zulässig.

Art. 29
Mobilitätskonzept

¹ Eine weitergehende Herabsetzung des gemäss Art. 28 errechneten minimalen Bedarfs an Abstellplätzen ist zulässig, wenn mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingereicht wird, mit dem der reduzierte Abstellplatzbedarf nachgewiesen wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung im Freiraum ausserhalb der bezeichneten Abstellplätze oder im öffentlichen Strassenraum auftreten.

² Das Mobilitätskonzept umfasst mindestens folgende Inhalte:

- Nutzung und Mobilität abstimmen (Förderung autofreier Haushalte, betriebliches Mobilitätsmanagement, Bewirtschaftung Parkraumangebot, Güterverkehr und Logistik)
- Anreize für die Benützung des Fuss- und Veloverkehrs (attraktive Veloinfrastruktur und -abstellplätze, Mobilitätsräume)
- Nachfragegerechtes Shared Mobility-Angebot
- Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- Wirkungskontrolle: Die Grundeigentümerin hat der Gemeinde in den ersten zehn Betriebsjahren jährlich unaufgefordert einen Controllingbericht einzureichen.
- zusätzliche Massnahmen, sofern die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht werden.

³ Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

G UMWELT

Art. 30
Nachhaltigkeit

Im Baubewilligungsverfahren hat die Bauherrschaft nachzuweisen, wie bei Neubauten und bei Umbauten die Kriterien des SNBS Hochbau (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden. Der Nachweis kann pro Baubereich oder über das gesamte Areal erfolgen. Vorbehalten bleiben die kantonalen energetischen Vorschriften.

Art. 31
Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 32
Lärmschutzanlagen

Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle entlang des Autobahnzubringers sind zulässig.

Art. 33
Störfallvorsorge

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (Kindergärten, Schulen, Kindertagesstätten, Tagesheimen/-Kliniken etc.) nicht zulässig.

² Für die Gebäude auf dem Gestaltungsplanperimeter sind Fluchtwegmöglichkeiten in Richtung Birkenstrasse vorzusehen, die bei einem Störfall auf der Zürichstrasse bzw. auf dem Autobahnzubringer eine sichere Evakuierung gewährleisten.

³ Sensible erdgeschossige Aussenbereiche wie Spielflächen sind vom Gefahrenbereich abgewandt anzuordnen.

⁴ Die Fassaden entlang der Zürichstrasse und des Autobahnzubringers müssen hitzeresistent, nicht brennbar sein (RF 1) und es sind Massnahmen gegen Druckwellen vorzusehen (ESG- oder VSG-Fenster).

⁵ Lüftungsansaugstellen sind auf der zur Zürichstrasse bzw. zum Autobahnzubringer abgewandten Gebäudeseite oder über Dach anzuordnen.

⁶ Der Zufluss von unfallbedingt freigesetzten Flüssigkeiten ab der Zürichstrasse und dem Autobahnzubringer in die unteren oder ebenerdigen Geschosse der Gebäude ist mit geeigneten Massnahmen im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu verhindern.

⁷ Abweichungen von den Abs.1–6 erfordern einen Nachweis, wie die Gebäude oder Gebäudeteile anderweitig zum Schutze der darin befindlichen Personen ertüchtigt werden können bzw. wie der besondere Personenschutz von schwer evakuierbaren Personen gewährleistet werden kann. Solche Abweichungen sind vor Baueingabe mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge zu koordinieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend zu dokumentieren.

⁸ Die Vorschriften von Art. 33 Abs. 1 bis 7 sind hinfällig für Bereiche des Gestaltungsplanperimeters ohne Konsultationsbereich gemäss kantonalem Risikokataster.

H VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Art. 34
Trafostation

An der im Plan bezeichneten Stelle ist Raum für eine Trafostation freizuhalten. Die Trafostation kann ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Gebäude erstellt werden. Gegenüber der Birkenstrasse kann von den Mindeststrassenabständen abgewichen werden.

Art. 35
Abfälle

¹ Für den ganzen Gestaltungsplanperimeter sind die Abfälle (Gewerbeabfall, Grüngut, Altpapier, etc.) an zentraler Stelle getrennt nach Nutzungen zu sammeln.

² Für den Haushaltkehricht sind strassennah Unterflur-Container vorzusehen. Die Anordnung von Unterflur-Containern innerhalb der Spiel- und Ruheflächen und der Grünflächen ist zulässig. Die Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 36
Retention

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist, wo hydrologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention in eine Meteorwasserleitung oder in ein nahe gelegenes öffentliches Gewässer abzuführen.

I ETAPPIERUNG

Art. 37
Realisierung in Etappen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

³ Bei einer Etappierung dürfen jeweils nur diejenigen Fahrzeugabstellplätze benützt werden, für welche die dazugehörige Nutzung erstellt wird. Dies gilt auch für Besucher- und Kundenparkplätze.

⁴ Innerhalb jeder Etappe muss der für die zu erstellenden Bauten und Nutzungen erforderliche Lärmschutz nachgewiesen werden.

⁵ Bauliche Veränderungen oder Zwischennutzungen bei bestehenden Gebäuden sind nur soweit zulässig, dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst wird.

⁶ Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen

J SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 38
Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Ernesto» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.