

## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Juli 1999**

### **Ottenbach.      Privater Gestaltungsplan Tobelbach**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. März 1999 stimmte der Gemeinderat Ottenbach dem privaten Gestaltungsplan Tobelbach zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Juni 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. März 1999 ersucht der Gemeinderat Ottenbach um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet Tobelbach von der Reservezone in die Wohnzone W2b neu eingezont. Mit deren Genehmigung wurde die Gemeinde Ottenbach eingeladen, eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan festzulegen, damit der erforderliche Lärmschutz sichergestellt werden kann. Mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans wird diesem Anliegen sinngemäss Rechnung getragen. Hingegen ist die zwischen Wald und Gestaltungsplanperimeter entstandene, unüberbaubare Bauparzelle Kat.-Nr. 1212 im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision einer zweckmässigen Zone (z.B. Freihaltezone) zuzuweisen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das in der Wohnzone W2b gelegene Gebiet Tobelbach die planungsrechtliche Grundlage für eine den Anliegen des Lärmschutzes Rechnung tragende Wohnüberbauung geschaffen werden. Durch die im Plan festgelegte Lärmschutzmauer entlang der Zwillikerstrasse und den lärmschutztechnischen Bestimmungen wird der eigentliche Zweck erfüllt, ohne durch eine zeitgemässe Lärmschutzarchitektur auf die örtliche Situation zu reagieren. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt in Form eines Anhangs zu den besonderen Bestimmungen des Gestaltungsplanes vor.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Tobelbach, dem der Gemeinderat Ottenbach am 9. März 1999 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

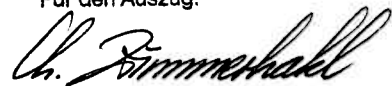
(Zustelladresse: Politische Gemeinde Ottenbach, 8913 Ottenbach)

Staatsgebühr	Fr.	648.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>696.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Ottenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 23. Juli 1999  
990565/Oca/Zwe

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



Gemeinde Ottenbach



# Privater Gestaltungsplan Tobelbach

Situation 1:500

Datum: - 5. März 1999

Die Grundeigentümer:

Fredy Berli: *F. Berli*  
 Jakob Hauenstein: *Jak. Hauenstein*  
 Kurt Sidler: *K. Sidler*  
 Wilfried Sidler: *W. Sidler*  
 Madeleine Kohler-Sidler: *M. Kohler-Sidler*  
 Politische Gemeinde Ottenbach: *[Signature]*

25. Feb. 1999

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 9. März 1999

Namens des Gemeinderates,  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am 23. Juli 1999

BDV Nr. 9201/99

Für die Baudirektion

**GPW** Geiger, Püntener + Werder Ingenieure Geometer Planer  
 Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 01 761 38 41, Fax 01 761 99 92

**Fritz Bucher**  
 dipl. Architekt ETH/SIA  
 Greblerweg 27, 8047 Zürich, Tel.+ Fax 01 492 25 68

Entw. WER Gez. BET Dat 02.02.1999 Format 84/30 Plan Nr. 16.14.110.1



## Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Wald
- Öffentliches Gewässer
- Waldabstandslinie
- Gewässerabstandslinie
- Strassenabstandslinie Zwillikerstrasse
- Baubegrenzungslinie
- Zwischenraum
- Quartierstrasse
- Hochwasserschutz
- Lärmschutzmauer
- Bereich offener Autounterstände mit Anzahl
- Trottoir (Projekt kant. Tiefbauamt)
- Neue Parzellenummer
- Projektierte neue Parzellengrenze
- Abgrenzung Teilflächen von Parz. 364
- Wasserversorgung mit Hydrant
- Meteorwasser mit Kontrollschacht
- Schmutzwasser mit Kontrollschacht



# Privater Gestaltungsplan Tobelbach

## Besondere Bestimmungen mit Ergänzendem Bericht im Anhang

Die Grundeigentümer: Datum : - 5. März 1999

Fredy Berli: *[Signature]*

Jakob Hauenstein: *[Signature]*

Kurt Sidler: *[Signature]*

Wilfried Sidler: *[Signature]*

Madeleine Kohler-Sidler: *[Signature]*

Politische Gemeinde Ottenbach: *[Signature]*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 9. März 1999

Namens des Gemeinderates,  
Der Präsident:

*[Signature]*

Der Schreiber:

*[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am 23. Juli 1999

BDV Nr. 920199

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

# GPW

Geiger, Püntener + Werder · Ingenieure · Geometer · Planer  
Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 01 761 38 41, Fax 01 761 99 92

+ Fritz Bucher Dipl. Architekt ETH/SIA  
Greblerweg 27, 8047 Zürich Tel+ Fax 01 492 25 68

## 1. Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Gestützt auf § 83 PBG wird für das in Ziffer 3 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.
- 1.2 Massgebliche Bestandteile sind:
- Situationsplan 1:500, nachfolgend Plan genannt;
  - diese Besonderen Bestimmungen inkl. Anhang: Ergänzender Bericht mit Beilagen

## 2. Zweck

Der Lärmschutz gegen die Zwillikerstrasse soll planerisch festgelegt und sichergestellt werden.

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat. Nr. 364, 1213, 1214 und 1215 (nur Anteil in W2b) und ist im Plan mit Gestaltungsplanperimeter bezeichnet.

## 4. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen des PBG und der Bau- und Zonenordnung.

## 5. Erschliessung

- 5.1 Die Zwillikerstrasse kann nicht als Grundstückserschliessung benutzt werden. Die Erschliessung erfolgt nur über die neu zu bauende Quartierstrasse. Diese wird als Einbahnstrasse gemäss Planeintrag festgelegt.
- 5.2 Die Erschliessung zur Liegenschaft Ass. Nr. 104 erfolgt sowohl für die Zu- als auch Wegfahrt über den Einmündungsbereich Ausfahrt der Quartierstrasse.
- 5.3 Der Bau der Quartierstrasse kann in Etappen erfolgen. Dabei können Ein- und Ausfahrt provisorisch zusammengelegt werden. In diesem Fall ist eine 5 m breite Ein- und Ausfahrt auf einer Länge von 15 m zu erstellen.
- 5.4 Die Quartierstrasse hat eine Fahrbahnbreite von mindestens 3.6 m aufzuweisen. Es sind Verbreiterungen vorgesehen. Das Längenprofil ist dem gewachsenen Terrain anzupassen.
- 5.5 Das kantonale Tiefbauamt erstellt entlang der Zwillikerstrasse einen durchgehenden Gehweg von 2.0 m Breite.

- 
- 5.6 Der Verlauf der Werkleitungen ist im Gestaltungsplan schematisch dargestellt. Die genaue Lage hängt von der definitiven Festsetzung der Gebäudezwischenräume ab.
- 5.7 Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird in einer gemeinsamen Retentionsanlage auf Parzelle 1214 gesammelt, bevor es dem Tobelbach zugeführt wird.
- 5.8 Die Schmutzwasserleitung verläuft quer durch sämtliche Parzellen und wird an eine bestehende Leitung in der Zwillikerstrasse angeschlossen.
- 5.9 Die Wasserversorgung wird mit einer neuen Ringleitung von der Zwillikerstrasse her angeschlossen. Es sind zwei neue Hydranten vorgesehen.
- 5.10 Die genaue Lage von Energie-, Kabelfernsehen- und Telefonleitungen wird im Detailprojekt definiert.

## 6. Baubegrenzung

- 6.1 Die Baubegrenzungslinien legen verbindliche Bereiche fest, innerhalb welchen Gebäude errichtet werden können. Sie haben die gleiche Rechtswirkung wie Strassen-, Weg- und Grenzabstände. Innerhalb der Baubegrenzungslinien gelten die Abstände gemäss Bau- und Zonenordnung, wobei der grosse Grenzabstand nicht zum Tragen kommt. Die Länge der Garagenvorplätze richtet sich nach § 266 PBG.
- 6.2 Gebäudevorsprünge dürfen die Baubegrenzungslinie um maximal 2.0 m überragen, unter der Voraussetzung, dass dies maximal die Hälfte der entsprechenden Fassade betrifft. Dabei darf die Wald- oder die Gewässerabstandslinie nicht überschritten werden.
- 6.3 Balkone, Wintergärten, überdachte Sitzplätze dürfen die Baubegrenzungslinie um maximal 3.0 m überschreiten, unter der Voraussetzung, dass dies maximal die Hälfte der entsprechenden Fassade betrifft. Dabei darf die Wald- oder die Gewässerabstandslinie nicht überschritten werden.
- 6.4 Die Bauten gemäss Art. 6.2 und 6.3 können bezüglich der Ausdehnung auf die Fassadenhälfte nicht kumulativ angewendet werden, sodass immer eine Hälfte der Fassade frei von diesen Bauten ist.
- 6.5 Ausserhalb der Baubegrenzungslinien, aber nicht über die Wald- und Gewässerabstandslinie hinaus, sind Gartenhäuser und Schöpfe mit einer maximalen Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudehöhe von 2 m ab gestaltetem Terrain erlaubt. Diese Gebäude haben einen Abstand von der Quartierstrasse von mindestens 2.0 m einzuhalten, und innerhalb des Strassenabstandes der Zwillikerstrasse ist die Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes Voraussetzung.

## 7. Zwischenraum

- 7.1 In den Baubegrenzungsbereichen B und C ist ungefähr in der Mitte ein Zwischenraum zu schaffen, der mindestens 6.0 m misst und mit keinen oberirdischen Gebäuden belegt werden darf. In diesem Zwischenraum dürfen auch keine Bauten im Sinne von 6.2 und 6.3 stehen.
- 7.2 Der Bereich zwischen den Baubegrenzungen A1 und A2 darf ebenfalls nicht mit Bauten gemäss 6.2 und 6.3 belegt werden.
- 7.3 Die Bestimmungen von 7.1 und 7.2 dürfen nicht mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Näherbaurechte) abgeändert werden.
- 7.4 Die Gebäudelänge gemäss BZO ist einzuhalten.

## 8. Lärmschutz gegen die Zwillikerstrasse

- 8.1 Die Wohngebäude sind mit Massnahmen gegen den Lärm der Zwillikerstrasse zu schützen. Eine ca. 1 m hohe Lärmschutzwand ist Bestandteil der Erschliessung.
- 8.2 Die zur Lüftung von lärmempfindlichen Räumen (nach Art. 2 Abs. 6 lit a LSV) notwendigen Fenster müssen bis zu einer Distanz von 15 m ab der Strassenbegrenzungslinie entweder
- a) auf der strassenabgewandten Seite angeordnet werden, oder
  - b) im Schallschatten einer Lärmschutzwand liegen, d.h. die Fenstermitte liegt 0.5 m unterhalb der projizierten Verbindungslinie Strassenmittelpunkt bis oberkant Lärmschutzwand, oder
  - c) der Sichtwinkel zur Lärmquelle darf max. 60 Grad betragen.
- 8.3 Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern sie die gleiche oder bessere Lärmschutzwirkung erzielen.

## 9. Strassenabstandslinie

Die Strassenabstandslinie legt die Begrenzung fest, bis zu welcher Bauten im Sinne von 5.2 und 5.3 an die Zwillikerstrasse gebaut werden dürfen.

## 10. Bereich offene Autounterstände

- 10.1 Es sind nur offene Autounterstände mit einer maximalen Höhe von 3.0 m gemessen ab der Höhe der projizierten Strassenachse zugelassen. Dabei müssen mindestens eine Längs- und eine Querseite offen sein.

- 10.2 Die Parkierung in den offenen Autounterständen hat längs zur Quartierstrasse zu erfolgen. Die Grundfläche der einzelnen offenen Autounterstände darf maximal 24 m<sup>2</sup> betragen. Es dürfen maximal zwei offene Autounterstände zusammengebaut werden. Der Abstand zum benachbarten offenen Autounterstand muss mindestens 1.5 m betragen.
- 10.3 Die maximale Anzahl der offenen Autounterstände pro Bereich ist im Plan festgehalten.
- 10.4 Die äussersten Bauteile der offenen Autounterstände haben einen Abstand von mindestens 0.5 m von der Quartierstrasse aufzuweisen.
- 10.5 In der Verlängerung der Zwischenräume gemäss Ziffer 7 sind keine offenen Autounterstände erlaubt.

## **11. Gewässerabstandslinie**

- 11.1 Die Gewässerabstandslinie legt den Abstand zum Gewässer gemäss §3 und 21 WWG sowie § 15 HWV fest.
- 11.2 Zusammen mit der Erschliessung ist ein Schutzdamm nach den Festlegungen der Hochwasserberechnung zu erstellen.

## **12. Plätze im Waldabstandsbereich**

Im Bereich zwischen der Waldabstandslinie und der nördlichen Parzellengrenze sind mit Ausnahme der Quartierstrasse keine versiegelten Flächen zulässig. Die Oberfläche von Plätzen (z.B. Autoabstellplätze, Spielplätze, etc.) ist mit Kies oder Rasengittersteinen auszuführen.

Gemeinde Ottenbach



# Privater Gestaltungsplan Tobelbach

## Anhang

Ergänzender Bericht mit Beilagen

**GPW**

Geiger, Püntener + Werder · Ingenieure · Geometer · Planer  
Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., Tel. 01 761 38 41, Fax 01 761 99 92

**Fritz Bucher** Dipl. Architekt ETH/SIA

+ Greblerweg 27, 8047 Zürich Tel+ Fax 01 492 25 68

Entw. BET

Dat 02.02.1999

## 1. Ausgangslage

Bei den Parzellen Nr. 363, 364, 365 und 366 wurden in der letzten Ortsplanrevision folgende Umzonungen vorgenommen:

- Parzelle 364 von der Kernzone in die Zone W2b, mässig störendes Gewerbe zulässig
- Parzellen 363T, 365 und 366 von der Reservezone in die Bauzone (W2b), mässig störendes Gewerbe zulässig

Mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 609/1997 wurde die Waldabstandslinie geändert. Die Eigentümer der Parzellen 363, 365 und 366 haben ihr Einverständnis gegeben, 15 m parallel zu dieser Waldabstandslinie (Richtung Tobelbach) eine neue Grenze zu ziehen und das restliche Land (Bachbord, Wald, Waldrandstreifen) unentgeltlich der Gemeinde abzutreten. So konnte eine ökologisch wertvolle Fläche der Gemeinde zugewiesen werden.

Mit dieser Parzellierung entstanden folgende neue Besitzverhältnisse:

Parzellen-Nr.	ehemals Parz.	Eigentümer	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1213	366	Jakob Hauenstein	1850
1214	365	Erbengemeinschaft Sidler	6087
1215T	363T	Politische Gemeinde Ottenbach	1636

T: jeweils nur derjenige Teil der Parzelle, welcher sich in der Zone W2b befindet.

Die Parzelle Nr. 364 von Eigentümer Fredy Berli blieb unverändert (1156 m<sup>2</sup>).

Mit der Genehmigung dieser Revision wurde die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes auferlegt. Der im Ortsplan festgehaltene Gestaltungsplanperimeter beinhaltet auch die Parzelle 364 mit einem bestehenden Wohngebäude. Zweck dieses Gestaltungsplanes ist es, den Lärmschutz gegen die Zwillikerstrasse aufzuzeigen.

Im August 1995 erstellte Architekt Fritz Bucher eine Überbauungs- und Erschliessungsstudie (Vorprojekt 1:100) und reichte dies der Gemeinde zu einer ersten Beurteilung ein. In diesem Projekt war sowohl die Erschliessung mittels einer Einbahnstrasse als auch die Ausrichtung der Gebäude bereits definiert. Die Erbengemeinschaft Sidler, Eigentümerin der grössten Parzelle dieses neu eingezonten Gebietes und hauptsächlich an einer raschen Realisierung interessiert, stand von Beginn weg hinter diesem Projekt, womit dieses sozusagen als Randbedingung in den Gestaltungsplan eingebettet werden musste (vgl. Beilage 1).

## 2. Zweck

Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie der Lärmschutz gegen die Zwillikerstrasse planerisch umgesetzt wird. Des weiteren hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen und kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

### 3. Gestaltungsplaninhalt

#### 3.1 Lärmschutz

Für die Abklärungen und Berechnung betreffend Schutzmassnahmen gegen den Lärm von der Zwillikerstrasse wurde der Spezialist Ernst Basler + Partner beigezogen. Ausgehend von der Festlegung, dass sich das Gebiet in der Empfindlichkeitsstufe III befindet (gemäss Bau- und Zonenordnung), muss der Planungswert von 60 dB eingehalten werden.

Gemäss Erhebungen des Tiefbauamtes vom 27.08.1997 beträgt die Lärmbelastung im Abstand von 11 m von der Strassenmitte (an der Strassenabstandslinie) etwa 63.6 dB. Somit müssen Massnahmen getroffen werden, welche die Differenz von ca. 4 dB abschirmen.

Berechnungen der Firma Ernst Basler & Partner (vgl. Beilage 2) haben ergeben, dass der Sichtwinkel zur Lärmquelle dafür maximal 60° betragen darf. Mit einer grafischen Auswertung konnte festgestellt werden, dass dafür mit einer niedrigen Schutzmauer von ca. 0.80 bis 1.10 m Höhe das Erdgeschoss abgedeckt werden kann. Obergeschoss und Dachgeschoss müssen mit Massnahmen am Gebäudekörper selbst ausgestattet werden. So ist vorgesehen, dass nur kleine Fenster gegen die Strasse hin angeordnet werden, welche nicht zur Lüftung des Raumes benötigt werden.

Gemäss detaillierten Abklärungen erfüllen nebst den spezifischen Lärmschutzsteinen auch Ausführungen in Holz oder ein kleiner bepflanzter Erdhügel die Anforderungen. An der Grundeigentümersversammlung vom 11.02.1998 wurde aber einstimmig beschlossen, dass der Lärmschutz mit einer Mauer realisiert wird. Die konkrete Gestaltung einer solchen Mauer ist noch nicht festgelegt worden.

Diese Massnahmen wurden zusammen mit der kantonalen Fachstelle für Lärmschutz ausgearbeitet.

#### 3.2 Verkehrstechnische Erschliessung

Das vorgesehene Einbahnsystem eröffnet die Möglichkeit, zu jedem Gebäude zu fahren und erlaubt die Reduktion der Breite auf das Minimum gemäss Zugangsnormalien. Die neue Strassenparzelle hat eine Breite von 3.6 m, was der Belagsbreite der neuen Strasse entspricht. Um auch Lastwagen die Durchfahrt zu ermöglichen, wurden Kurvenverbreiterungen angebracht.

Da die Ausfahrt von den Eigentümern der Parzelle 364 gleichzeitig als Einfahrt benutzt wird, muss eine Kreuzung von Fahrzeugen ermöglicht werden. Die Einbahnstrasse hat daher auf den letzten ca. 6.5 m vor der Einmündung in die Zwillikerstrasse eine Breite von 5.0 m.

Im Bereich der Ausfahrt ist die Sicht, 2.50 m ab Hinterkante des künftigen öffentlichen Grundes auf einer Länge von 30 m in nordöstlicher Richtung und 20 m in südöstlicher Richtung, über 0.80 m Höhe, freizuhalten.

Die vorgeschriebenen Sichtweiten werden eingehalten, die Lärmschutzwand muss im Bereich der Ausfahrt nicht abgewinkelt werden. Das kantonale Tiefbauamt hat am 9.07.1998 ein Vorprojekt für einen Gehweg entlang der Zwillikerstrasse erstellt.

Der neue Gehweg soll nicht geradlinig entlang der bestehenden Strasse verlaufen, sondern Teil einer neuen Gestaltung sein. Es sind Verkehrsinseln vorgesehen, welche eine Strassenverbreiterung und geschwungene Linienführung des neuen, 2 m breiten Gehweges nach sich ziehen.

Die Einbindung dieses Projektes in den Gestaltungsplan führte zu Anpassungen. Gleichzeitig konnte die benötigte Landausscheidung vorgenommen werden.

Die bestehende Strassenabstandslinie kann gemäss Bestätigung des kantonalen Tiefbauamtes trotz Ausweitung der Zwillikerstrasse beibehalten werden.

### 3.3 Erschliessung mit Werkleitungen

Generell gilt für Werkleitungen, dass sie mehrheitlich nicht im Strassentrassee liegen, sondern aus technischen Gründen quer durch die Grundstücke verlaufen. Die genaue Linienführung hängt von der Anordnung der Gebäude respektive deren Zwischenräume ab und wird erst bei der Detailprojektierung festgelegt. Die Durchleitungsrechte müssen noch geregelt werden.

#### Wasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz von Ottenbach wird mit einem zusätzlichen Ring erweitert. Im Bereich der Einfahrt und Ausfahrt der neuen Erschliessungsstrasse sind Anschlüsse an die Hauptleitung in der Zwillikerstrasse vorgesehen. Von dort aus verläuft die neue Ringleitung jeweils im Trasse der neuen Erschliessungsstrasse bis ca. 45 m von der Zwillikerstrasse weg und wird quer durch Parzelle 1214 verbunden. Bei diesen Leitungsknicke wird je ein Hydrant plaziert. Für die gesamte Leitungslänge von ca. 170 m ist ein Gusseisenrohr mit  $\varnothing$  125 mm vorgesehen.

#### Kanalisation

Das Ableiten der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das **Schmutzwasser** verläuft von ca. Mitte des Baubereiches D quer durch Parzelle 1214, 1215 und entlang der Südost-Grenze der Parzellen 1215 und 364 in den bestehenden Kanalisationsschacht Nr. C 1.8 in der Zwillikerstrasse. Die Leitungslänge beträgt ca. 180 m und wurde mit  $\varnothing$  150 mm projektiert.

Das **Meteorwasser** wird mit einer Grundleitung von  $\varnothing$  150 mm gesammelt und gemeinsam in eine Retentionsanlage innerhalb der Parzelle 1214 geführt. Die Lage dieser Retentionsanlage ist im Plan nur schematisch eingezeichnet, sie kann auch nördlich der Erschliessungsstrasse liegen.

#### Übrige Werkleitungen

Energieversorgung (inkl. Strassenbeleuchtung), Telefon und Kabelfernsehen sind Gegenstand des Detailprojektes. Entsprechende Projekte müssen bei den entsprechenden Werken eingeholt werden.

### 3.4 Gestalterische Festlegungen

Die Stellung der Gebäude wird durch die Baubegrenzungslinien vorgegeben. Da sich die Zwillikerstrasse im Süden befindet, wurde die Hauptwohnrichtung bewusst nach Südwesten gerichtet, um dem Lärmschutz besser Rechnung tragen zu können. Ansonsten wurden möglichst wenige Einschränkungen gemacht. Um einen Durchblick offen zu halten, wurden einzig Zwischenräume festgelegt, welche einen Unterbruch in allfällige Häuserzeilen vorschreiben.

Das Konzept des Architekten Herrn Fritz Bucher beinhaltet offene Abstellplätze entlang der neuen Erschliessungsstrasse. Dies wird mit den speziell dafür bezeichneten Flächen im Plan festgehalten und somit ermöglicht.

Auf die Erstellung eines gemeinsamen Containerplatzes wird verzichtet. Diese Plätze sollen parzellenweise geplant und als Bestandteil der Baubewilligung eingereicht werden.

### 3.5 Hochwasserschutz

Das öffentliche Gewässer Nr. 9 (Zulauf zum Tobelbach) musste auf die Hochwassersicherheit überprüft werden. Detaillierte Berechnungen führten zur Definition der Gewässerabstandslinie, welche im Plan eingetragen ist. Aus den zwei typischen Querschnitten im nördlichen und südlichen Teil des Baubereiches D (vgl. Beilage 3) wird ersichtlich, dass eine Dammschüttung von ca. 0.70 m notwendig sein wird, um die Gebäude zu schützen. Die Anlage dieses Damms kann im Rahmen der Umgebungsgestaltung umgesetzt werden und muss in der Baueingabe ersichtlich sein.

Sämtliche Eingriffe an Gewässern bedürfen einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung und sind im Einvernehmen mit der Abteilung Wasserbau des AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) zu projektieren. Ebenfalls sind Terrainveränderungen im Abstandsreich von 5 m (§ 21 Wasserwirtschaftsgesetz) sowie Querungen mit Werkleitungen bewilligungspflichtig.

### 3.6 Altlastenverdachtsfläche

Im Altlastenkataster des Kantons ist auf Parzelle Nr. 364 die Verdachtsfläche Nr. D4 eingetragen und auf eine nicht aufgefüllte Grube zurückzuführen. Bei der Bewertung wurde der Massnahmecode E zugeordnet, was bedeutet, dass bei einem Bauvorhaben keine altlastenbedingte Massnahmen erforderlich sind. Ein allfälliges Baugesuch muss nicht vom AWEL überprüft werden.

# Beilagen

- 1 Situation 1:500 mit Konzept von Arch. Fritz Bucher, auf A4 verkleinert
- 2 Lärmschutz
  - 2.1 Grundlagen zur Lärmermittlung der Kant. Fachstelle Lärmschutz
  - 2.2 Querschnitt 1:100 für Baubegrenzungsbereich C  
Resultate von Ernst Basler + Partner
  - 2.3 Querschnitt 1:100 für Baubegrenzungsbereich D  
Resultate von Ernst Basler + Partner
  - 2.4 Staffelungsmöglichkeiten einer Lärmschutzwand, Ernst Basler + Partner
- 3 Hochwasserberechnung ö.G. Nr. 9 (Zulauf zum Tobelbach)
  - 3.1 Berechnung
  - 3.2 Situation 1:200 mit massgebenden Profilen und Gewässerabstandslinie auf A4 verkleinert
  - 3.3 Querprofil A 1:50 mit erforderlicher Schüttung, verkleinert auf A4
  - 3.4 Querprofil B 1:50 mit erforderlicher Schüttung, verkleinert auf A4

1:500

Die Reproduktion des vorliegenden Planes zu W. ergabe an Dritte ist gebührenpflichtig. Die Gemeinde Ottenbach hat das Vermessungsbüro GPW mit der offiziellen Planausgabe und Gebührenerhebung beauftragt.

Die unterstrichenen Kat. Nummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen.



*Handwritten signature*

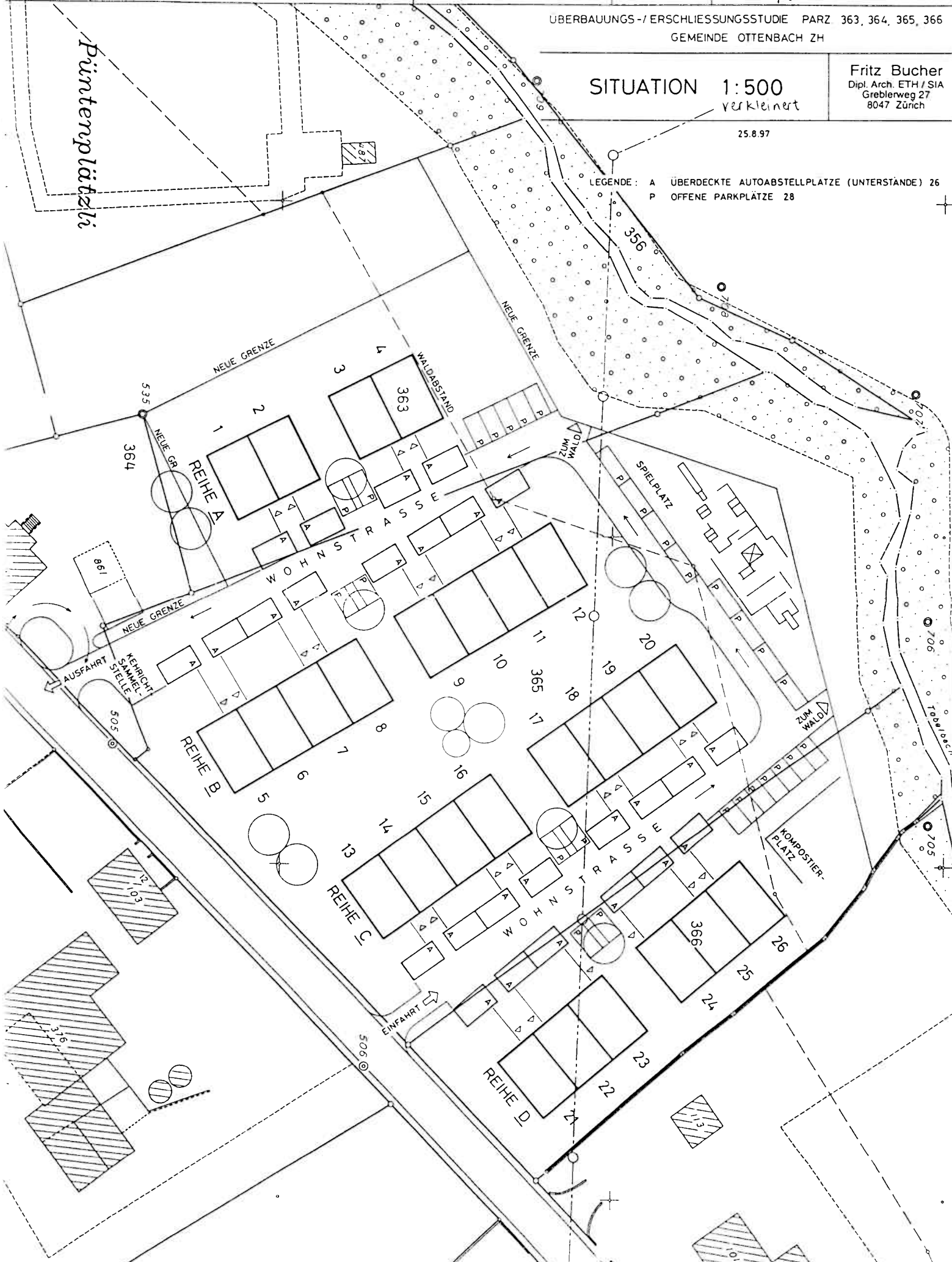
UBERBAUUNGS- / ERSCHLISSUNGSSTUDIE PARZ. 363, 364, 365, 366  
GEMEINDE OTTENBACH ZH

SITUATION 1:500  
verkleinert

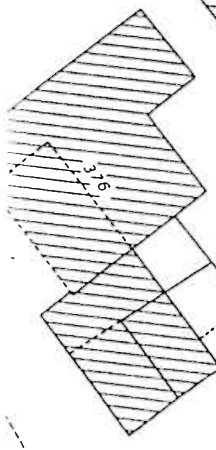
Fritz Bucher  
Dipl. Arch. ETH / SIA  
Greblenweg 27  
8047 Zürich

25.8.97

LEGENDE : A ÜBERDECKTE AUTOABSTELLPLATZE (UNTERSTÄNDE) 26  
P OFFENE PARKPLATZE 28



Pünterplätzli



706  
705  
Togelbach



Fachstelle Lärmschutz

Postfach 1487  
8058 Zürich-Flughafen  
Telefon 01/816 21 52  
Telefax 01/816 47 20

Herr F. Bucher  
Greblerweg 27  
8047 Zürich

Gesch.-Nr:  
Sachbearbeiter: G. Eisler  
Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Zürich-Flughafen 27.08.1997

**Grundlagen zur Lärmermittlung im Baubewilligungs-Verfahren**

Bauvorhaben : Überbauungskonzept REFH; Kat.-Nr. 363, 365, 366  
Strasse : S-2 / Zwillikerstr. (HeE 0.2-0.3)  
Gemeinde : Ottenbach  
Nutzungszone : Wohnzone W2b

Strassenverkehr : M16 = 240 Fz/h                      LW-Anteil = 8 %  
Strassensteigung : St = 5 %                              Geschwindigkeit = 50 km/h  
Belagsterm : 0.0 dB

Emissionspegel (Abstand 1m):                       $L_{r,e(tags)}$  = 74.0 dB

Lärmbelastung im Abstand von 11 m:                       $L_r$  = 63.6 dB

In der Nacht liegt die Lärmbelastung rund 12.0 dB tiefer.

Für die Lärmberechnung ist das EMPA-Strassenlärmmodell (Quellenfunktion A=43) für Asphaltbeton AB10 verwendet worden. Je nach verwendeter Reflexionsberechnungsmethode (BUWAL Nr. 6; A=43 oder Reflexionsanteil BUS 15; A=42) ist der Quellenwert  $L_{r,e(tags)}$  entsprechend zu korrigieren. Die Lärmberechnung im angegebenen Abstand berücksichtigt weder Reflexionen noch örtliche Spezialitäten oder Hindernisse. Die Verkehrszahlen entsprechen dem aktuellen IST-Zustand (Tag).

Fachstelle Lärmschutz  
Sektion Verkehrswesen

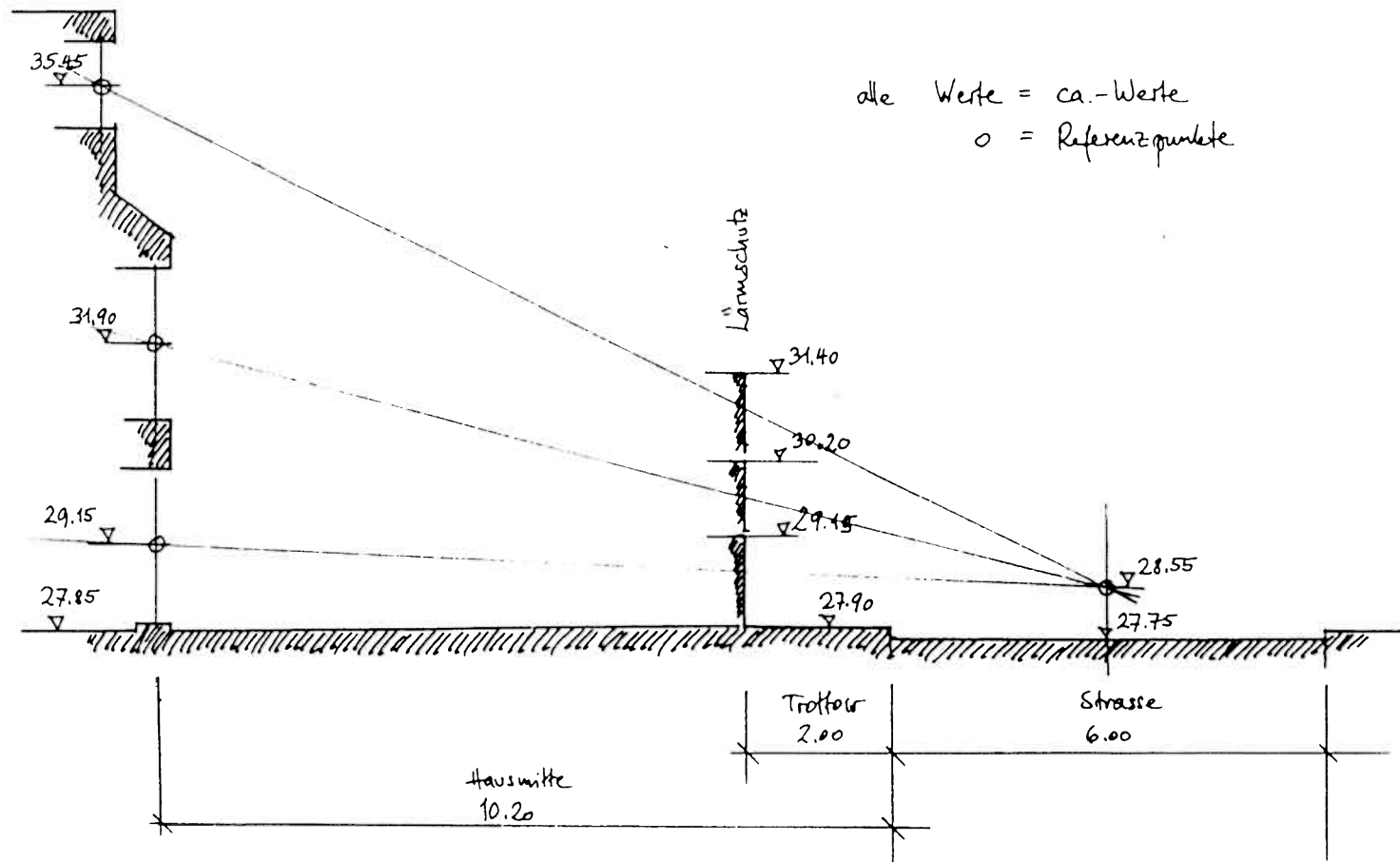
G. Eisler

Lärmschutz Zwilikerstrasse Offenbach 1:100  
EBP/AF/TL/30.1.98

Annahme: In der Mitte der Südfassade sind dieselben Fenster wie an der West- bzw. Ostfassade angeordnet.

Lärmschutzmassnahme: Bei den gegebenen Belastungsbedingungen reicht für die Einhaltung der Planungswerte annäherungsweise die grafische Methode (Verbindung der Referenzpunkte plus max. 0,5 m) für die architektonische Entscheidung.

Ausgangslage: Haus C 13  
gemäss Situation  
vom 10.12.97  
und Schnittten  
vom 15.8.95



Kommentar: Die Reihe C kann mit einer "Gartenmauer" im EG geschützt werden. Für die oberen Geschosse braucht es für die Strassenfassade eine Wand, die für das Ortsbild nicht mehr zuträglich erscheint.

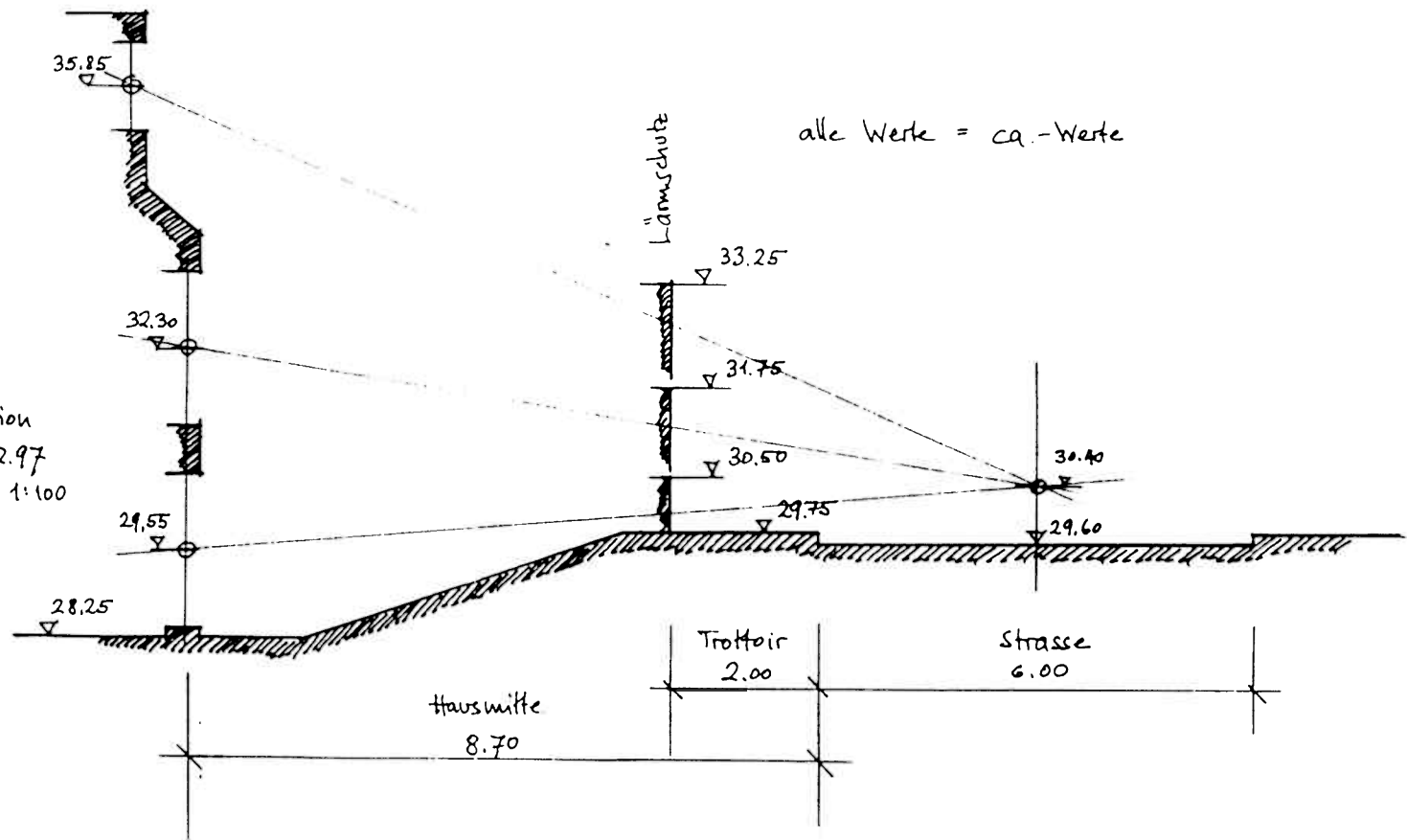
Lärmschutz Zwillikerstrasse Ottenbach 1:100  
EBP/AE/TL/30.1.98

Annahme: In der Mitte der Südfassade sind dieselben Fenster wie an der West- bzw. Ostfassade angeordnet.

Lärmschutzmassnahme: Bei den gegebenen Belastungsbedingungen reicht für die Einhaltung der Planungswerte annäherungsweise die grafische Methode (Sichtverbindung der Referenzpunkte plus max 0.5m) für die architektonische Entscheidung.

Ausgangslage:

Haus D 21  
gemäss Situation  
1:200 vom 10.12.97  
und Schnitten 1:100  
vom 15.8.95



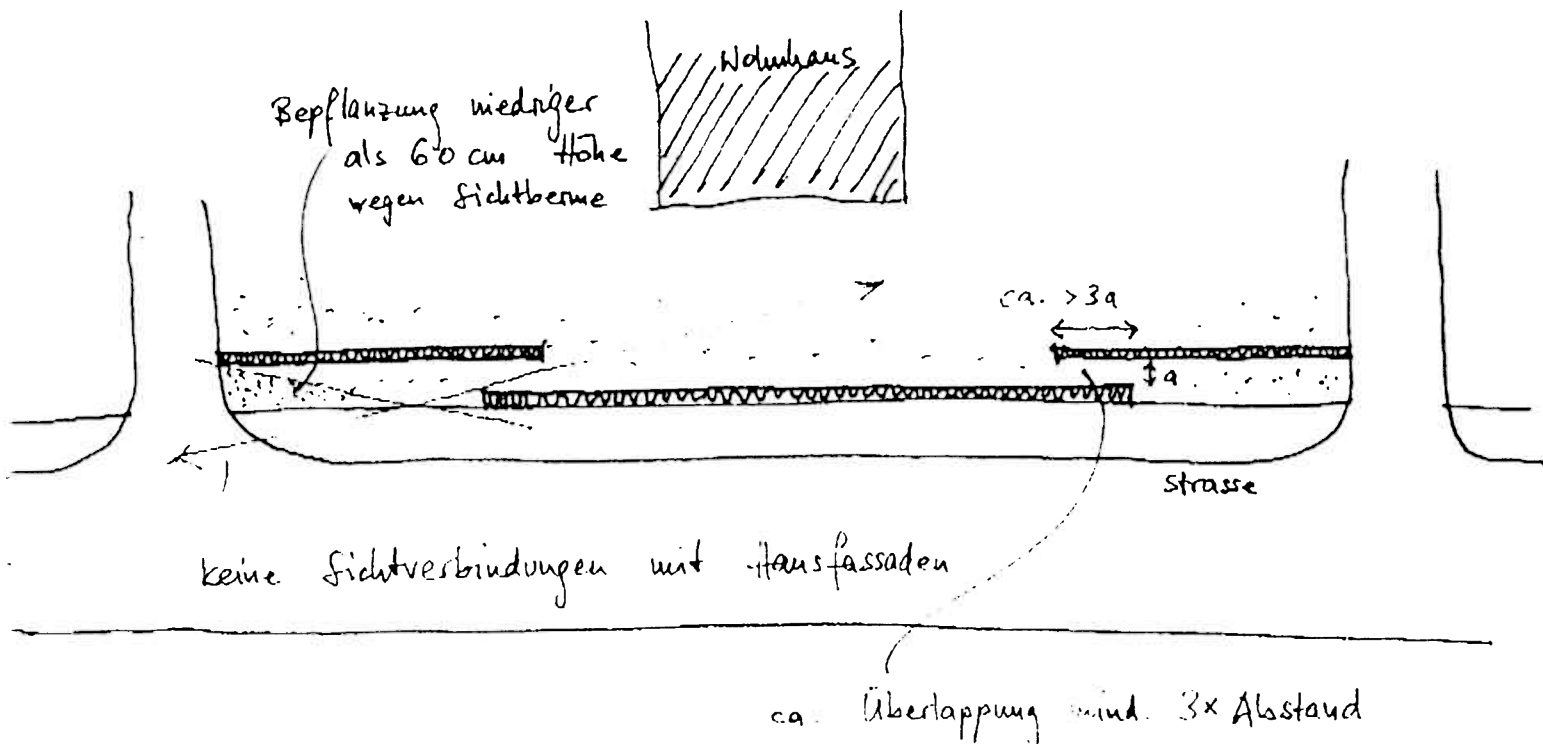
Kommentar:

Die Reihe D kann mit einer 'Gartenmauer' bis zum 1.0G geschützt werden. Für 'as DG braucht es für die Strassenfassade' eine Wand, die für das Ortsbild nicht mehr zuträglich erscheint.

20.1.98/AE

Ernst Basler + Partner

### Staffelungsmöglichkeiten der Lärmschutzwand.



# OTTENBACH: Hochwasserberechnung Tobelbach, ö.G. Nr. 9

(Im Rahmen des Gestaltungsplanes an der Zwillikerstrasse, Parzellen 364,1213,1214,1215)

## Vorhandenes Profil A

	h	a	b	c	A	U	k	J	J1/2	R	R2/3	Q50	v1	v2
h0	0.12	0.14	0.09	0.35	0.056	0.684	30	0.01	0.1	0.08153	0.18803	0.37	6.631	0.564

## Profil A oben erweitert (Böschung 2:3)

	h	c	d		A1	U1	k	J	J1/2	R	R2/3	Q50	v1	v2
h1	0.20	0.58	0.30		0.232	1.406	30	0.01	0.1	0.16492	0.30074	0.37	1.596	0.902
h2	0.30	0.58	0.46		0.368	1.098	30	0.01	0.1	0.33486	0.48222	0.37	1.006	1.447
h3	0.23	0.58	0.35		0.270	0.838	30	0.01	0.1	0.32199	0.46978	0.37	1.372	1.409

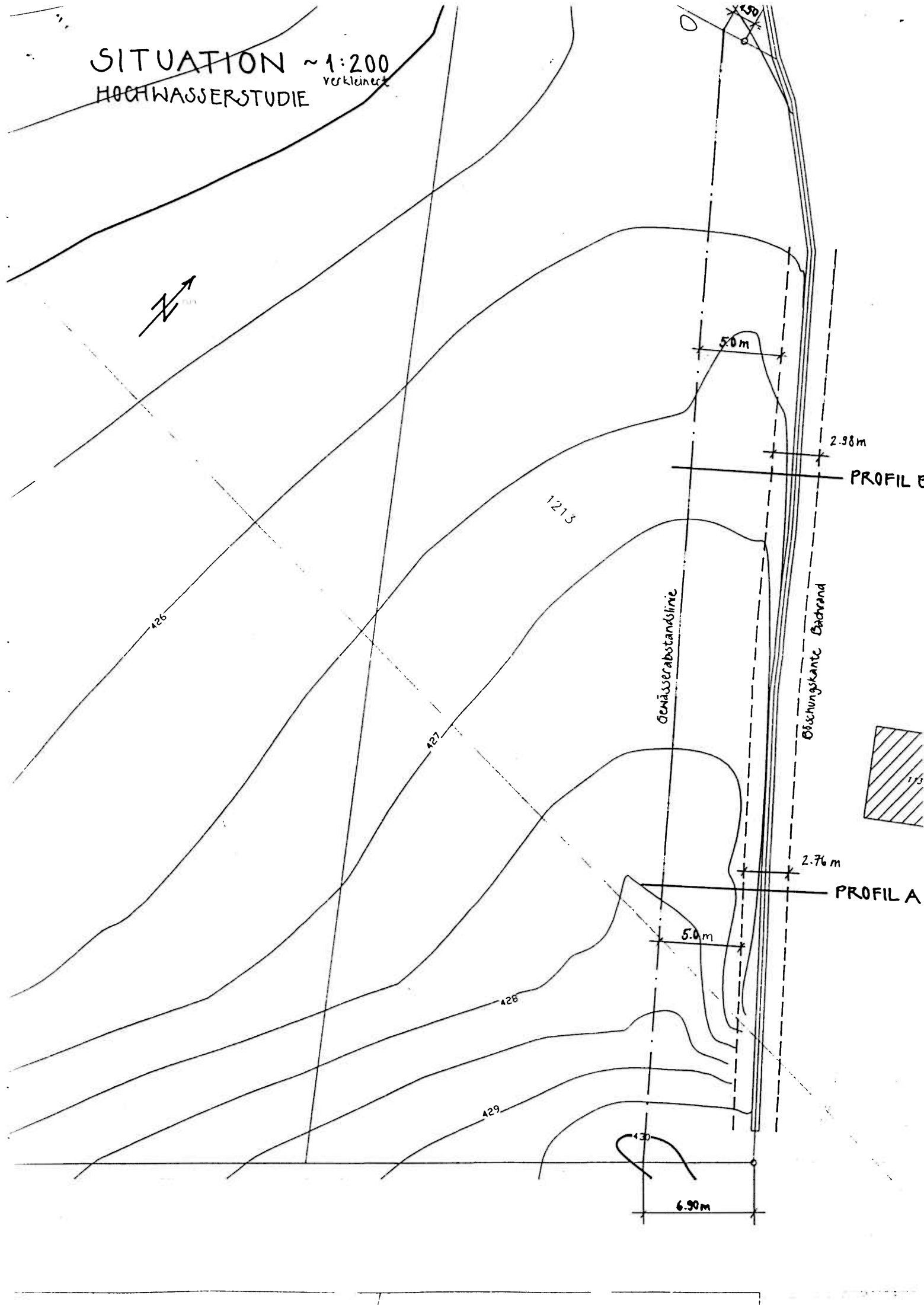
## Vorhandenes Profil B

	h	a	b	c	A	U	k	J	J1/2	R	R2/3	Q50	v1	v2
h0	0.20	0.08	0.10	0.62	0.142	1.059	30	0.01	0.1	0.13409	0.26197	0.37	2.606	0.786

## Profil B oben erweitert (Böschung 2:3)

	h	c	d		A1	U1	k	J	J1/2	R	R2/3	Q50	v1	v2
h1	0.30	0.90	0.44		0.544	2.124	30	0.01	0.1	0.25611	0.40329	0.37	0.680	1.210
h2	0.20	0.90	0.30		0.382	1.780	30	0.01	0.1	0.21459	0.35843	0.37	0.969	1.075
h3	0.18	0.90	0.26		0.351	1.691	30	0.01	0.1	0.20739	0.35037	0.37	1.055	1.051

SITUATION ~ 1:200  
HOCHWASSERSTUDIE  
verkleinert

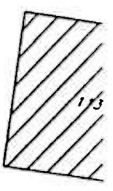


Gewässerabstandlinie

Überschungskante Bachrand

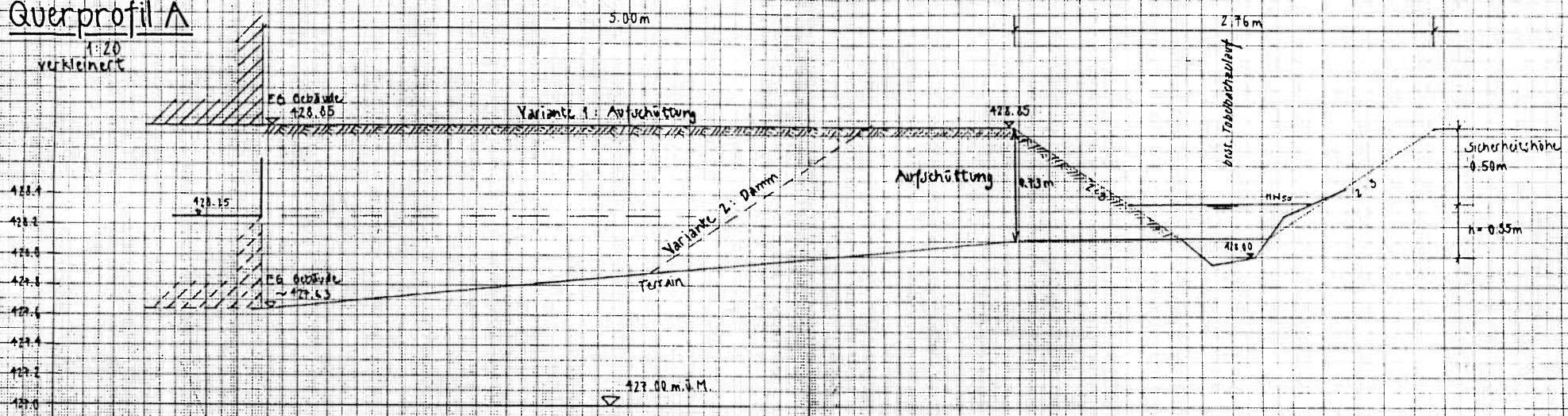
PROFIL B

PROFIL A



# Querprofil A

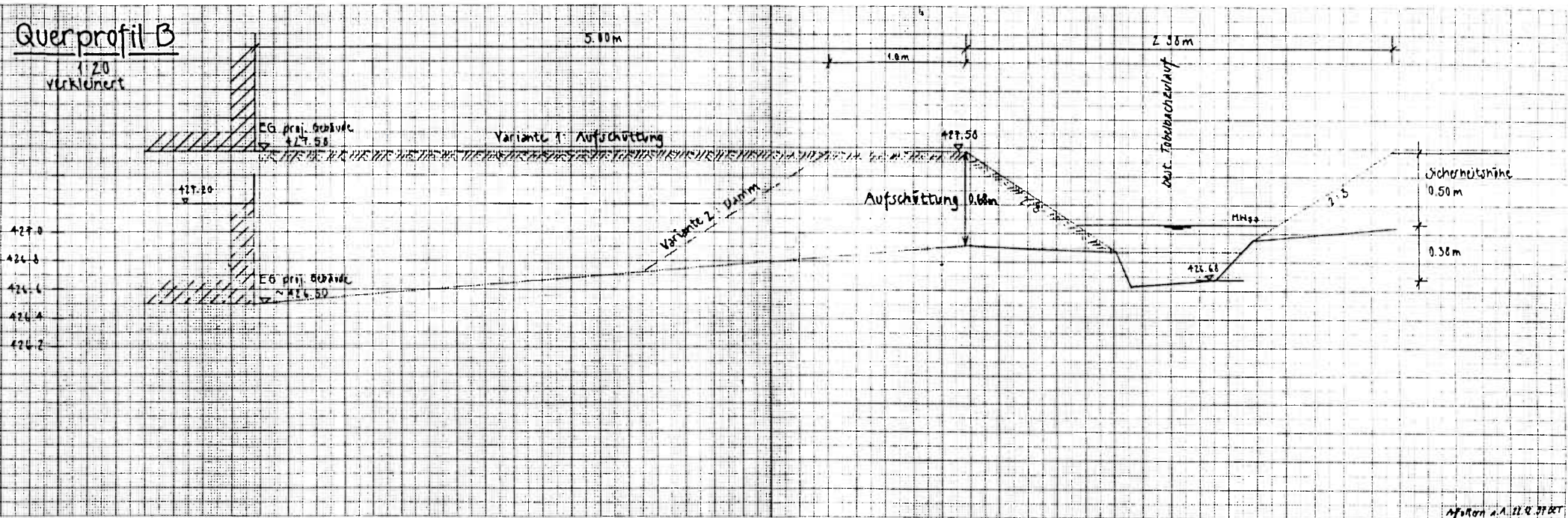
1:20  
verkleinert



Aufgaben 2.1, 2.2, 2.3, 2.4

# Querprofil B

1:20  
verkleinert



Auftrag n. 1, 22.12.2021