



## **VERFÜGUNG**

**vom 12. Dezember 2012**

**Ossingen. Privater Gestaltungsplan «Neuwies»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat von Ossingen hat an der Sitzung vom 24. September 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Neuwies» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. November 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. November 2012 ersucht die Gemeinde Ossingen um Genehmigung der Vorlage.

Das Gebiet Neuwies ist durch die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ossingen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dem Lärmschutz soll dabei Rechnung getragen werden.

Der Gestaltungsplan Neuwies regelt vor allem die Anordnung der Bauvolumen, die Gestaltung der Aussenräume, die Verkehrserschliessung und Parkierung sowie die Lärmschutzanforderungen. Da der Gestaltungsplan keine Abweichungen zur Regelbauweise festlegt, genügt die Festsetzung durch den Gemeinderat.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage vom 27. April bis 25. Juni 2012 gingen keine Einwendungen ein.

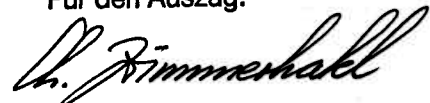
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

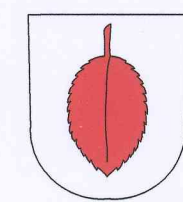
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Neuwies», dem der Gemeinderat von Ossingen am 24. September 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 256.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Ossingen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Ossingen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Bachmann, Stegemann + Partner AG, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle), sowie an CreaTEC, Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 12. Dezember 2012  
121938/SCB/STM

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





Kanton Zürich  
Gemeinde Ossingen

Amt für Raumentwicklung

1

### Privater Gestaltungsplan "Neuwies"

Situation 1:500

Grundigentümer/innen: Ossingen, den 24. Sep. 2012

Kat.-Nr. 3623, Paul Stahel  
Kat.-Nr. 3624, Frau Verena Ruimy-Stahel  
Frau Anna Weber-Stahel  
Frau Margrit Stahel

mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:  
Frau Susanna M. Eichenberger  
Kat.-Nr. 2977, Politische Gemeinde Ossingen  
Der Präsident  
Der Schreiber

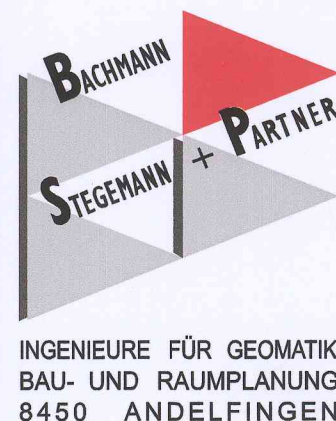
Zustimmung des Gemeinderates am: Ossingen, den 24. Sep. 2012  
GBR-Nr. 248

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident  
Der Schreiber

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 12. DEZ. 2012  
BDV-Nr. 175/12

Für die Baudirektion:

8450 Andelfingen, 24. September 2012



INGENIEURE FÜR GEOMATIK  
BAU- UND RAUMPLANUNG  
8450 ANDELFINGEN



### Legende:

#### Festlegungen:

- Geltungsbereich
- Baubereich mit Mantelbaulinie für Hauptbauten
- Baubereich Nr. 1
- Baubereich mit Mantelbaulinie für Balkone
- Firstrichtung durchgehend
- Individuelle Aussenraumgestaltung
- Platzgestaltung
- Kinderspielplatz
- Ein- und Ausfahrt ins Strassennetz
- Erschliessungsbereich motorisierter Verkehr
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Bereich für oberirdische Parkplätze Neufornstrasse
- Notzufahrt
- Erschliessungsbereich Langsamverkehr
- Bereich für öffentlichen Fuss- und Veloweg / Bushaltestelle
- Gehwegbereich Neufornstrasse
- Private Fuss- und Veloweg / Hauszugänge
- Containerstellplätze

#### Koordinatenliste

Nr.	X	/	Y	Nr.	X	/	Y
1.1	697198.333	/	274236.270	4.1	697286.438	/	274254.796
1.2	697215.199	/	274219.403	4.2	697315.429	/	274225.805
1.3	697229.468	/	274233.744	4.3	697329.734	/	274240.109
1.4	697212.637	/	274250.574	4.4	697300.743	/	274269.101
2.1	697236.021	/	274251.897	5.1	697287.110	/	274307.440
2.2	697265.013	/	274222.905	5.2	697316.101	/	274278.449
2.3	697279.317	/	274237.210	5.3	697328.619	/	274290.966
2.4	697250.326	/	274266.202	5.4	697328.493	/	274294.667
				5.5	697304.117	/	274319.042
				5.6	697297.757	/	274318.088
3.1	697240.759	/	274300.475	6.1	697189.148	/	274242.642
3.2	697269.750	/	274271.484	6.2	697223.089	/	274276.583
3.3	697284.055	/	274285.789	6.3	697208.949	/	274286.484
3.4	697257.760	/	274312.083	6.4	697175.008	/	274252.543
3.5	697251.414	/	274311.131				

#### Informationsinhalt:

- Neubauten
- Bäume
- Wasserspiel
- Neue Grenze
- Einmündung Veloverkehr und Fussgängerquerung gemäss separatem Projekt
- Abgrenzung Kernzone K2 / Wohnzone W3 / 55
- Standort Bushaltestelle

	Datum	GEZ	SB	PL	Format	Plad / Dateiname
Erstellung	30.03.12	hab	std	std	45 x 105	Q:\proj_E_v\lepl\lepl3\lepl3_362\pl3362a1_Gestaltungsplan.dgn
Änderungen	12.04.12	vom	std	std	45 x 105	Besprechung AFV, KAPO, Gemeinde
	20.07.12	frt	std	std	45 x 105	Änderungen nach Vorprüfung
	24.09.12	hab	std	std	45 x 105	Zustimmung Gemeinderat

Kanton Zürich  
Gemeinde Ossingen

2

# Privater Gestaltungsplan „Neuwies“

## Vorschriften

Grundeigentümer/innen: Ossingen, den 24. Sep. 2012

Kat.-Nr. 3623, Paul Stahel  
Kat.-Nr. 3624, Frau Verena Ruimy-Stahel,  
Frau Anna Weber-Stahel und  
Frau Margrit Stahel

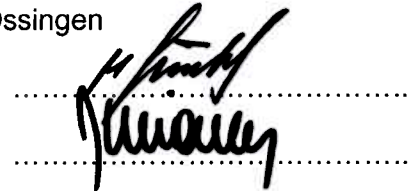
mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Frau Susanna M. Eichenberger



Kat.-Nr. 2977, Politische Gemeinde Ossingen

Der Präsident

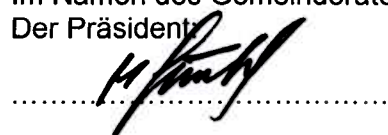


Der Gemeindeschreiber

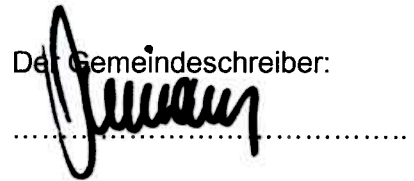
Zustimmung des Gemeinderates am: Ossingen, den 24.09.2012

GRB-Nr. 248

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident



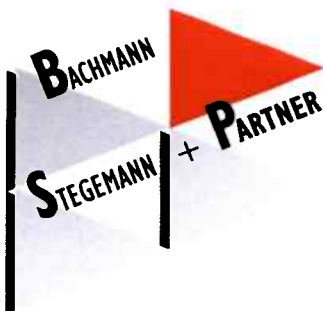
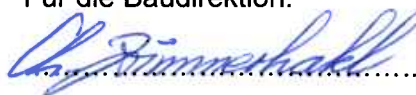
Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion  
genehmigt am: 12. DEZ. 2012

BDV-Nr. 175/12

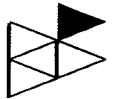
Für die Baudirektion:



INGENIEURE FÜR GEOMATIK  
BAU- UND RAUMPLANUNG  
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55  
Fax 052 305 22 56  
info@bspartner-ing.ch  
www.bspartner-ing.ch

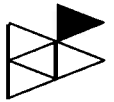
8450 Andelfingen, 24. September 2012



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>2</b>
Art. 1	Zweck.....	2
Art. 2	Geltungsbereich .....	2
Art. 3	Bestandteile und ihre Wirkung.....	2
Art. 4	Geltendes Recht .....	2
<b>II.</b>	<b>Überbauung und Gestaltung .....</b>	<b>3</b>
Art. 5	Zahl, Lage und Abmessungen der Gebäude .....	3
Art. 6	Dachgestaltung .....	3
Art. 7	Gestaltungsbestimmungen.....	3
Art. 8	Individuelle Aussenraumgestaltung .....	3
Art. 9	Platzgestaltungen.....	4
Art. 10	Kinderspielplatz.....	4
Art. 11	Etappierung.....	4
<b>III.</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>5</b>
Art. 12	Verkehrerschliessung .....	5
Art. 13	Parkierung.....	5
Art. 14	Notzufahrt .....	5
Art. 15	Bereich öffentlicher Fuss- und Radweg / Bushaltestelle .....	5
Art. 16	Gehbereich Neunfornerstrasse .....	5
Art. 17	Private Fuss- und Radwege / Hauszugänge.....	6
Art. 18	Entwässerung .....	6
Art. 19	Abfallentsorgung / Containerstellplätze .....	6
<b>IV.</b>	<b>Weitere Bestimmungen.....</b>	<b>6</b>
Art. 20	Lärmschutz .....	6
Art. 21	Energie.....	6
Art. 22	Grundwasserschutz.....	6
<b>V.</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>7</b>
Art. 23	Inkrafttreten.....	7

Erstellung	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
	28.02.12	std	std	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_362\pl3362tb_gp-vorschriften_120924.docx
				Beschrieb
Änderungen	12.03.12	std	std	Besprechung mit ARE und Gemeinde vom 07.03.12
	14.03.12	std	std	Vernehmlassung Baugesellschaft
	28.03.12	std	std	Bereinigung für Gemeinderatssitzung
	12.04.12	std	std	Besprechung AfV, KAPO, Gemeinde / Eingabe zur Vorprüfung
	27.04.12	std	std	Öffentliche Auflage, keine Änderungen
	20.07.12	std	std	Änderungen aufgrund der Vorprüfung / Besprechung ARE vom 12.07.12 / Lärmbeurteilung vom 20.07.12
	24.09.12	std	std	Zustimmung Gemeinderat vom 24.09.12, keine inhaltlichen Änderungen



# Gestaltungsplanvorschriften

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

1 Der private Gestaltungsplan „Neuwies“ bezweckt die Umsetzung der in der nutzungsplanerischen Grundordnung enthaltenen Forderung nach der Ausarbeitung einer Detailregelung.

2 Insbesondere sollen:

- die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen werden;
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet und der ruhende Verkehr in einer ab der Neunfornerstrasse erschlossenen gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden.

### Art. 2 Geltungsbereich

1 Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Mst. 1:500 umgrenzte, als „Geltungsbereich“ bezeichnete Gebiet.

2 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtungsweisend.

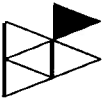
### Art. 3 Bestandteile und ihre Wirkung

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3
Vorprojekt Überbauung „Neuwies“	informativ	--

### Art. 4 Geltendes Recht

1 Wo der Gestaltungsplan nichts abweichend regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

2 Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.



## II. Überbauung und Gestaltung

### Art. 5 Zahl, Lage und Abmessungen der Gebäude

- 1 Innerhalb der festgelegten und durch Mantelbaulinien begrenzten Baubereiche 1 bis 6 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Die zulässigen Gebäudeabmessungen ergeben sich aus den Dimensionen der Baubereiche. Das architektonische Vorprojekt „Überbauung Neuwies“ vom 17.07.2012 gilt dabei als richtungsweisend.
- 2 Innerhalb der Mantelbaulinien für Balkone dürfen ausschliesslich Balkone erstellt werden.
- 3 Vordächer dürfen die Mantelbaulinien auf höchstens 1/4 der Fassadenlänge um maximal 2.0 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m überschreiten.
- 4 Besondere Gebäude und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 5 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Mantelbaulinien.
- 6 Der Abbruch des Gebäudes Vers.-Nr. 60 ist zulässig, sobald die rechtskräftige Baubewilligung für einen Neubau im Baubereich 6 vorliegt und dieser anschliessend an den Abbruch realisiert wird.

### Art. 6 Dachgestaltung

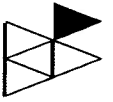
- 1 In den Baubereichen 1 bis 5 sind die Hauptgebäude mit Flachdächern zu versehen.
- 2 Flachdächer sind unter Ausnahme von Dachterrassen und Solaranlagen extensiv zu begrünen.
- 3 Das Gebäude im Baubereich 6 ist mit einem Satteldach gemäss Bau- und Zonenordnung zu versehen. Die Firstrichtung muss parallel zur Steinerstrasse liegen.
- 4 Für besondere Gebäude ist die Ausgestaltung der Dachform frei.

### Art. 7 Gestaltungsbestimmungen

- 1 Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute und einheitliche Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Die Bauten in den Baubereichen 1 bis 5 sind nach einem einheitlichen architektonischen Konzept zu gestalten. Das architektonische Vorprojekt „Überbauung Neuwies“ vom 17.07.2012 gilt bezüglich Gestaltung als richtungsweisend.

### Art. 8 Individuelle Aussenraumgestaltung

- 1 Die bezeichneten Bereiche dienen der Bereitstellung von privaten oder halbprivaten Aufenthalts-, Ruhe- und Grünflächen sowie der Anlage von Zugangswegen zu den Gebäuden. Parkplätze und Zufahrten sind nicht zugelassen.
- 2 Die Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.



## **Art. 9 Platzgestaltungen**

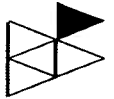
- 1 Der öffentliche Platz beim Baubereich 6 dient der Bewegung und dem Aufenthalt von Fussgängern sowie der Anlage von Zugangswegen zu den Gebäuden. Parkplätze und Zufahrten sind nicht zugelassen. Die Benützung für Notfahrzeuge ist zu gewährleisten.
- 2 Der halbprivate Platz zwischen den Baubereichen 3 und 4 dient den Bewohnern der Überbauung als Begegnungsort.
- 3 Sie sind attraktiv und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Bezüglich Lage und Grösse sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

## **Art. 10 Kinderspielplatz**

Der Kinderspielplatz im bezeichneten Bereich dient der gesamten Überbauung im Gestaltungsplangebiet. Er ist dauernd seinem Zweck entsprechend zu unterhalten. Bezüglich Lage und Grösse sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

## **Art. 11 Etappierung**

- 1 Eine Etappierung der Überbauung ist unter Berücksichtigung von Art. 5 Abs. 6 und Art. 20 zulässig.
- 2 Bei einer Etappierung der Bauten in den Baubereichen 1 bis 5 ist mit Einreichung des ersten Baugesuches ein Vorprojekt der gesamten Überbauung mit Aussagen zur kubischen Gliederung, zur äusseren Gestaltung und zur Freiraumgestaltung zu erstellen und von der Gemeinde genehmigen zu lassen.
- 3 Mit Realisierung der 1. Etappe in den Baubereichen 1 bis 5 ist die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage zu erstellen. Eine Erweiterung der Tiefgarage bei einer späteren Etappe ist zu gewährleisten.



### **III. Erschliessung**

#### **Art. 12 Verkehrserschliessung**

1 Die Ein- und Ausfahrten ins öffentliche Strassennetz sind nur an den im Plan festgelegten Stellen zulässig. Sie müssen den technischen Anforderungen gemäss Anhang der Verkehrssicherungsverordnung entsprechen.

2 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr der Bewohner und Beschäftigten hat über die Neunfornerstrasse zu erfolgen.

3 Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen. Sie hat zwei Fahrspuren aufzuweisen.

4 Der Erschliessungsbereich für den motorisierten Verkehr dient als Zufahrts- und Manövrierfläche für Kunden- und Anlieferverkehr sowie für die Bereitstellung von Kundenparkplätzen.

5 Der Erschliessungsbereich Langsamverkehr dient in erster Linie dem Langsamverkehr als Zugangsbereich zur Überbauung, zur Bereitstellung von Velo- und Mofaabstellplätzen und als Containerstellplatz.

#### **Art. 13 Parkierung**

1 Die Fahrzeugabstellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Davon ausgenommen sind Kundenparkplätze im Erschliessungsbereich für den motorisierten Verkehr und Besucherparkplätze im Bereich für oberirdische Parkplätze an der Neunfornerstrasse.

2 Die erforderliche Parkplatzzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Für Zweiräder sind geeignete Abstellplätze zu erstellen.

#### **Art. 14 Notzufahrt**

1 Der Zugang für Notfahrzeuge ist dauernd zu gewährleisten. Die Notzufahrt ist für schwere Fahrzeuge auszubauen.

2 Die Notzufahrt ist mit der geplanten direkten Ausfahrt in die Steinerstrasse zu integrieren. Entsprechende Massnahmen zur Verhinderung einer Benützung dieser Einfahrt für den motorisierten Individualverkehr sind im Baubewilligungsverfahren zu treffen.

#### **Art. 15 Bereich öffentlicher Fuss- und Radweg / Bushaltestelle**

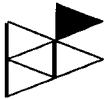
1 Der im Plan bezeichnete Bereich dient als öffentlicher Fuss- und Radweg sowie zur Bereitstellung einer Wartefläche für die Bushaltestelle an der Neunfornerstrasse.

2 Im Abschnitt Steinerstrasse ist als Verbindung zur Fussgängerquerung Steinerstrasse ein 2.0 m breites Trottoir zu erstellen. Der Veloverkehr ist kontrolliert vom gemeinsamen Fuss- und Radweg auf die Steinerstrasse zu führen.

3 Die Detailgestaltung der Fussgängerquerung Steinerstrasse und der Velorückführung auf die Steinerstrasse sind in einem separaten Projekt festzulegen.

#### **Art. 16 Gehbereich Neunfornerstrasse**

1 Der Gehbereich Neunfornerstrasse dient als Verbindung der Parkplätze und der Bushaltestelle zu den privaten Hauszugängen.



- 2 Der Gehbereich ist an die Neunfornerstrasse angrenzend und in einer Breite von 1.0 m anzulegen.
- 3 Das öffentliche Wegrecht ist grundbuchamtlich zu sichern.

#### **Art. 17 Private Fuss- und Radwege / Hauszugänge**

Die bezeichneten Wege dienen dem Langsamverkehr zur Feinerschliessung der Überbauung. Bezüglich Lage und Grösse sind die Angaben im Situationsplan 1:500 wegleitend.

#### **Art. 18 Entwässerung**

- 1 Massgebend ist der GEP der Gemeinde Ossingen. Die Entwässerung wird im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.
- 2 Das Regenabwasser ist im neu zu erschliessenden Gebiet (Baubereiche 1 bis 5) vollständig zu versickern oder über die Schulter zu entwässern. Entlang der Steinerstrasse (Baubereich 6) ist eine Ableitung in die öffentliche Mischabwasserleitung zwischen KS 125 und KS 923 möglich.

#### **Art. 19 Abfallentsorgung / Containerstellplätze**

Für die Abfallentsorgung sind an den im Situationsplan bezeichneten Orten Containerstellplätze anzuordnen.

### **IV. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 20 Lärmschutz**

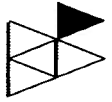
- 1 In den Baubereichen 1 bis 5 sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.
- 2 Im Baubereich 6 sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.
- 3 An der Nordwestfassade von Bauten im Baubereich 3 dürfen keine Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden.
- 4 Eine Etappierung der Überbauung darf nicht zu Lärmwertüberschreitungen in den Baubereichen 1 bis 3 führen.

#### **Art. 21 Energie**

Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

#### **Art. 22 Grundwasserschutz**

Für sämtliche Bauten, welche in den Schwankungsbereich des Grundwassers eintauchen, ist eine Bewilligung der Baudirektion erforderlich.



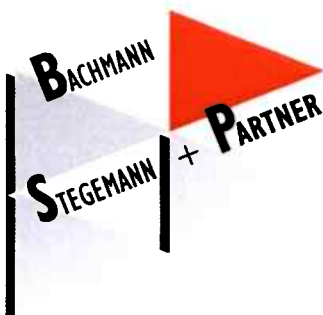
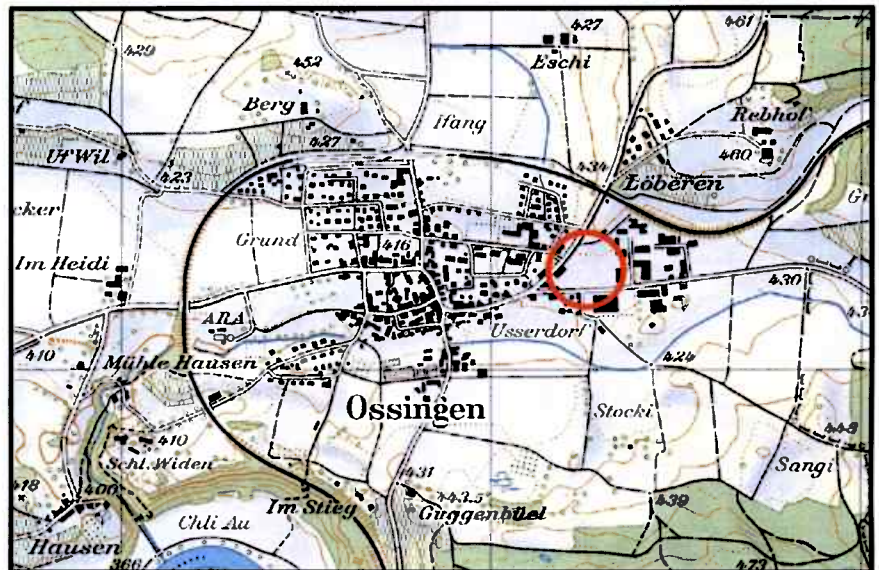
## V. Schlussbestimmungen

### Art. 23 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

## Privater Gestaltungsplan „Neuwies“

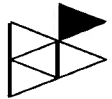
### Planungsbericht nach Art. 47 RPV



INGENIEURE FÜR GEOMATIK  
BAU- UND RAUMPLANUNG  
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55  
Fax 052 305 22 56  
info@bspartner-ing.ch  
www.bspartner-ing.ch

8450 Andelfingen, 24. September 2012



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Ausgangslage .....	2
1.2	Berichterstattung nach Art. 47 RPV.....	2
1.3	Planungs- und Baurechtliche Situation .....	2
<b>2</b>	<b>Projektbeschrieb</b> .....	<b>3</b>
2.1	Architektonisches Konzept .....	3
2.2	Kurzbeschrieb der Überbauung.....	5
<b>3</b>	<b>Inhalte Gestaltungsplan</b> .....	<b>6</b>
3.1	Bestandteile .....	6
3.2	Gestaltungsplanvorschriften .....	6
<b>4</b>	<b>Weitere Auswirkungen und Hinweise</b> .....	<b>9</b>
4.1	Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung .....	9
4.2	Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge.....	9
4.3	Archäologie .....	9
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>10</b>
5.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung .....	10
5.2	Öffentliche Auflage .....	10
5.3	Zustimmung des Gemeinderates.....	10
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>12</b>
7.1	Architektonisches Vorprojekt „Überbauung Neuwies“ vom 17.07.2012.....	12

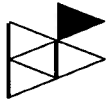
## PLANUNGSDOKUMENTE

- Nr. 1 Situation 1:500
- Nr. 2 Gestaltungsplanvorschriften
- Nr. 3 Planungsbericht nach Art. 47 RPV

## BEILAGE

- Lärmbeurteilung, Zehnder & Kälin AG Akustik und Bauphysik, Frauenfeld, 20. Juli 2012

Erstellung	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
	28.03.12	std	std	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_362\pl3362tb_gp-planungsbericht_120924.docx
				Beschrieb
Änderungen	12.04.12	std	std	Besprechung AfV, KAPO, Gemeinde / Eingabe zur Vorprüfung
	27.04.12	std	std	Öffentliche Auflage, keine Änderungen
	20.07.12	std	std	Änderungen aufgrund der Vorprüfung / Besprechung ARE vom 12.07.12 / Lärmbeurteilung vom 20.07.12
	24.09.12	std	std	Zustimmung Gemeinderat vom 24.09.12



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre sah sich der Gemeinderat von Ossingen veranlasst, die Bau- und Zonenordnung sowie den Zonenplan einer Teilrevision zu unterziehen. Da in Ossingen nur noch wenig Bauland zur Verfügung stand wurden insbesondere die Reservezone „Orenberg“ sowie die Landwirtschaftszone „Neuwies“ nördlich der Neunfornerstrasse in die Bauzone umgezont. Die Umzonung erfolgte mit Kaufrechtsvertrag und das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/56/2012 vom 13. April 2012 genehmigt.

Basierend auf den Erkenntnissen der Ortsplanung wurden die Weichen für den privaten Gestaltungsplan gestellt, der im Austausch mit der Gemeinde erarbeitet wurde.

## 1.2 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der Kantone und Regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Planungsstufe nur die massgebenden Themen zu behandeln sind.

Der Erläuterungsbericht richtet sich grundsätzlich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

## 1.3 Planungs- und Baurechtliche Situation

### 1.3.1 Kommunale Bau- und Zonenordnung

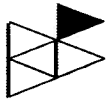
Das Planungsgebiet liegt im Bereich zwischen der bestehenden Gewerbezone im Osten und der Kernzone im Westen. Rund 1.1 ha des Gebiets liegen in der Wohnzone W3/55 und ca. 0.4 ha in der Kernzone mit kommunal schutzwürdigem Ortsbild. Das Gebiet ist von überbautem Gebiet umschlossen. Das Areal ist groberschlossen, die Feinerschliessung erfolgt durch den Grundeigentümer.

### 1.3.2 Gestaltungspläne (Art. 21 BZO)

Die wichtigsten Ziele für die Areale mit Gestaltungsplanpflicht „Thalacker“, „Orenberg“ und „Neuwies“ werden in der Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgeführt. Die mit der Gestaltungsplanpflicht verbundenen öffentlichen Interessen sind somit verbindlich festgelegt.

### 1.3.3 Verfahren

Der private Gestaltungsplan beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Nutzung der Grundstücke ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.



## 2 Projektbeschreibung

### 2.1 Architektonisches Konzept

*„Familienfreundlich, generationsübergreifend und grosszügig gestalteter Lebensraum mit hoher Wohnqualität in ländlichem Umfeld unweit städtischer Agglomerationen.“*

.....dies ist der erklärte Leitsatz der Baugesellschaft „Neuwies“ bei der Planung und Erstellung der Miet- und Eigentumswohnungen im „Neuwies“ in Ossingen.

Die architektonische Umsetzung dieser Vorgabe hat keine flächendeckende „Teppich-Siedlung“, sondern die wohl überlegte Anordnung von Baukuben hervorgebracht. Die verdichtete Bauweise soll zwar angewendet werden, jedoch unter Beibehaltung von gut proportionierten Grünflächen zwischen den Gebäuden.

Das Ergebnis ist eine schachbrettartige Anordnung von fünf Mehrfamilienhäusern (MFH 1-5) auf dem nahezu flachen Areal mit dem Effekt, dass bei jeder Längsfassade ein in die Tiefe distanzhaltender Grünbereich vorgelagert ist, der die gewünschte Grosszügigkeit in der Gesamtanlage erzeugt.

Die Verdichtung ergibt sich durch die drei Vollgeschosse und einem Attikageschoss bei jedem Mehrfamilienhaus.

Der Fussgänger- und PW-Verkehr wird konsequent entflechtet. Die vollständig unterirdisch angelegte PW-Halle hat eine zentrale, zweispurig angelegte Zufahrtsrampe ab der Neunfornerstrasse. Die oberirdisch gelegenen Besucherparkplätze befinden sich an der Areal-Peripherie entlang der Neunfornerstrasse.

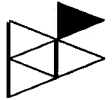
Der interne Fussgänger- und Veloverkehr findet auf einem rationell angelegten Wegnetz statt, welches durch drei Platzbereiche attraktiv ergänzt werden soll.

Der trichterförmige Zugangsort an der Steinerstrasse soll eine einladende Eingangszone für die Fussgänger in die Überbauung ermöglichen. Insbesondere die Schulkinder und Passanten die über den neu angelegten Fussgängerübergang an der Steinerstrasse vom Dorfzentrum her ankommen, sollen sich hier vor Eintritt in die Überbauung orientieren können.

Ein zweiter Platz soll den spielenden Kinder vorbehalten sein, er liegt geschützt, leicht versetzt im Anschluss an den Zugangsort.

Der dritte Platz soll als eigentlicher Zentrumsplatz der Überbauung Jung und Alt als Treffpunkt im Freien dienen.

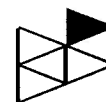
Die architektonische Formensprache der Mehrfamilienhäuser ist darauf ausgerichtet der Überbauung zwar ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, gleichsam wird jedoch mit dem differenzierten Einsatz von Gestaltungselementen ein lebendiger Rhythmus in den Fassaden erzielt. Die Süd-West Fassaden sind geprägt durch die grosszügig angelegten durchlaufenden Loggien, welche optional auch als „Sonnenfänger“ mit einer mobilen Verglasung versehen werden können. Aus energetischen Gründen sind die vorgelagerten Treppenhäuser in den Nord-Ost Fassaden bewusst ausserhalb des beheizten Gebäudeperimeters angelegt.



Die integrierten Velo-Unterstände im Eingangsbereich setzen einen weiteren familienfreundlichen Akzent. Die Schmalfassaden sind betont schlicht gehalten und markieren durch die etwas dunklere Farbgestaltung das Ende bzw. den Anfang jedes Mehrfamilienhauses. Das Attika-Geschoss hebt sich ebenfalls von den unteren Geschossen durch die gleiche Farbgestaltung wie die Schmalfassaden ab. Durch diese Massnahmen hat jedes Mehrfamilienhaus eine akzentuierte Vorder-, Rück- und Flankenseite.

Das bestehende Wohnhaus mit Ökonomiegebäude an der Steinerstrasse soll abgebrochen und durch ein neues Mehrnutzungsgebäude ersetzt werden. Die Nutzung dieses Gebäudes soll, wenn möglich, hauptsächlich einen sozialen Charakter bekommen, d.h. z.B. Arztpraxis, Spitex, betreutes Wohnen für Senioren und/oder behinderte etc., aber auch Single-Wohnungen sind denkbar.

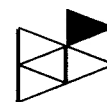
Die ganze Überbauung ist senioren- und behindertengerecht konzipiert. Die Beheizung wird mit erneuerbaren Energien geplant.



## 2.2 Kurzbeschreibung der Überbauung

Die MFH Überbauung „Neuwies“ mit Total 63 Wohneinheiten und PW-Hallen mit total 92 PW Plätzen gliedert sich in folgende Neubauetappen (alle MFH's können als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen erstellt werden > planerisch Annahme MFH 1, 2 und 5 Eigentumswohnungen, MFH 3+4 Mietwohnungen) :

<p><b><u>1. BAUETAPPE</u></b></p>	<p><b>Mehrfamilienhaus 1 (MFH 1)</b>            UG: Kellerräume, Technik, PW-Halle &gt; Teil der Sektion A            EG: 2 x 4 ½ Zi-Wo            1.OG: 1 x 4 ½ Zi-Wo, 1 x 5 ½ Zi-Wo            2.OG: 1 x 4 ½ Zi-Wo, 1 x 5 ½ Zi-Wo            3.OG (Attika) 1 x 6 ½ Zi-Wo</p> <p>Bruttogeschossfläche (BGF) total 965 m2            Kubatur SIA total 5'405 m3 (exkl. PW-Halle)</p> <p><b>Mehrfamilienhaus 2 (MFH 2)</b>            UG: Kellerräume, Technik, PW-Halle &gt; Teil der Sektion A, Zufahrt            EG: 2 x 4 ½ Zi-Wo, 2 x 3 ½ Zi-Wo, Abstellraum allgemein            1.OG: 4 x 4 ½ Zi-Wo            2.OG: 4 x 4 ½ Zi-Wo            3.OG (Attika) 2 x 5 ½ Zi-Wo</p> <p>Bruttogeschossfläche (BGF) total 1'734 m2            Kubatur SIA total 9'565 m3 (exkl. PW-Halle)</p>
<p><b><u>2. BAUETAPPE</u></b></p>	<p><b>Mehrfamilienhaus 3 (MFH 3)</b></p> <p>Analog MFH 2</p>
<p><b><u>3. BAUETAPPE</u></b></p>	<p><b>Mehrfamilienhaus 4 (MFH 4)</b></p> <p><u>Analog MFH 2 (PW-Halle Sektion B)</u></p>
<p><b><u>4. BAUETAPPE</u></b></p>	<p><b>Mehrfamilienhaus 5 (MFH 5)</b></p> <p>Analog MFH 2</p>
<p><b><u>PW-Halle</u></b></p>	<p><b>Sektion A (zu 1. Bauetappe)</b>            58 PW-Plätze            Kubatur SIA total (inkl. Veloräume) 6'969 m3</p> <p><b>Sektion B (zu 3. Bauetappe)</b>            34 PW-Plätze            Kubatur SIA total (inkl. Veloräume) 3'551 m3</p>
<p><b><u>5. Mehrnutzungsgebäude</u></b>            (Abbruch best. Bauernhaus und Ersatzneubau)</p>	<p>Im Mehrnutzungsgebäude sind 16 Raumeinheiten mit vorwiegend Wohnungen vorgesehen. Diese können aufgrund der Grundrissdisposition zu Büro-, Praxisräumlichkeiten etc. umgenutzt werden.            BGF Nutzfläche (inkl. Treppenhäuser) ca. 1'580 m<sup>2</sup>, Volumen exkl. PW-Halle ca. 8'400 m<sup>3</sup>.</p>



## 3 Inhalte Gestaltungsplan

### 3.1 Bestandteile

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3
Vorprojekt Überbauung „Neuwies“	informativ	--

### 3.2 Gestaltungsplanvorschriften

#### 3.2.1 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauvolumen
- Gestaltung der Aussenräume
- Verkehrserschliessung, Parkierung
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- Entwässerung

Es werden keine Abweichungen zur Regelbauweise festgelegt.

#### 3.2.2 Baubereiche (Art. 5)

Die horizontale Ausdehnung der baulichen Volumen und deren Abstände untereinander werden durch Mantelbaulinien begrenzt. Die Mantelbaulinien gewährleisten das Einhalten der angestrebten Überbauungsstruktur, wobei das architektonische Vorprojekt „Überbauung Neuwies“ richtungsweisend ist. Um einen gewissen Planungsspielraum offen zu halten, weisen die Mantelbaulinien einem Abstand von 0.5 m zum Architekturprojekt auf.

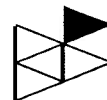
Weil überbreite Bauten die ortsbaulichen Struktur sprengen würden, wird für die Balkonschicht ein spezieller Baubereich für Balkone festgelegt.

#### 3.2.3 Gestaltungsbestimmungen (Art. 6, 7)

Gegenüber den Grundanforderungen der Regelbauweise verlangt der Gestaltungsplan erhöhte Gestaltungsanforderungen. Die Überbauung ist einheitlich zu gestalten. Das architektonische Vorprojekt „Überbauung Neuwies“ vom 17.07.2012 gilt bezüglich Gestaltung als richtungsweisend. Dies ermöglicht eine auf das Areal abgestimmte verdichtete Überbauung und die Sicherung einer hohen architektonischen Qualität.

#### 3.2.4 Gestaltung der Aussenräume (Art. 8, 9 und 10)

Die unterschiedlichen Aussenräume sollen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht werden. Der öffentliche Platz an der Steinerstrasse dient als Zugangsbereich für die Fussgänger in die Überbauung und stellt eine Aufwertung des Strassenraums dar. Der zweite



halbprivate Platz zwischen den Baubereichen 3 und 4 dient den Bewohnern der Überbauung als Treffpunkt im Freien. Ein zentraler Spielplatz liegt geschützt und leicht versetzt im Anschluss an den Zugangplatz. Die Plätze und Bauten sind über ein Netz von privaten Rad- und Fusswegen miteinander verbunden.

### **3.2.5 Etappierung (Art. 11)**

Die Überbauung soll in fünf Bauetappen realisiert werden. In der ersten Etappe werden die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen 1 und 2, in der zweiten Etappe das Mehrfamilienhaus 3 und anschliessend die Mehrfamilienhäuser 4 und 5 erstellt. Als letzte Etappe soll das heutige Bauernhaus durch das Mehrnutzungsgebäude im Baubereich 6 ersetzt werden.

Eine Etappierung der Überbauung ist unter Einhaltung der Lärmwerte in den Baubereichen 1 und 2 grundsätzlich zulässig. Mit dem ersten Baugesuch ist zusätzlich ein Vorprojekt über die gesamte Überbauung bewilligen zu lassen. Zudem muss die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage in der ersten Etappe realisiert werden.

### **3.2.6 Verkehrserschliessung (Art. 12 bis 16)**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für sämtliche Bewohner und Beschäftigte rückwärtig über die Neunfornerstrasse. Die Besucherparkplätze sind als Längsparkplätze entlang der Neunfornerstrasse angeordnet. Diese werden durch einen ein Meter breiten Gehbereich von der Neunfornerstrasse abgetrennt. Der Gehbereich dient als Verbindung der Parkplätze zu den privaten Hauszugängen und als sicherer Aussteigebereich. Der Gehbereich soll asphaltiert werden und gegen die Strasse mit einem 4 cm hohen Absatz durch einen gestürzten Bordstein abgegrenzt werden. Die Parkplätze werden mit einer sickerfähigen Oberfläche gestaltet.

Im Erschliessungsbereich an der Steinerstrasse sind Kundenparkplätze für das geplante Mehrnutzungsgebäude im Baubereich 6 vorgesehen. Die Zufahrt ab der Steinerstrasse soll wie bereits bestehend übernommen werden: Einrichtungsverkehr mit einer Einfahrt im südlichen Bereich sowie einer Ausfahrt im nördlichen Bereich. Die Ausfahrt ist baulich vom Wartebereich des Fussgängerübergangs abzugrenzen (Erschliessungsbereich Langsamverkehr).

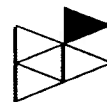
Der Zugang für Notfahrzeuge erfolgt über die Ausfahrt Steinerstrasse. Die Notzufahrt ist für schwere Fahrzeuge auszubauen und dauernd sicherzustellen. Sie ist unter Berücksichtigung der umgebenden Strassen so angelegt, dass eine maximale Entfernung zu den Hauseingängen von 80 m nicht überschritten wird.<sup>1</sup>

### **3.2.7 Öffentlicher Fuss- und Radweg / Fussgängerquerung Steinerstrasse (Art. 15)**

Im westlichen Gestaltungsplanbereich ist als Verbindung von der Neunfornerstrasse zur Steinerstrasse ein neuer öffentlicher Fuss- und Radweg geplant. Zudem soll an der Neunfornerstrasse eine neue Wartefläche für die bestehende Bushaltestelle bereitgestellt werden. Das Restgrundstück Kat.-Nr. 2977 das sich im Eigentum der Gemeinde Ossingen befindetet wird zugunsten dieser öffentlichen Fuss- und Radverbindung umgelegt.

Infolge der zu erwartenden Fussgängerfrequenzen und Nutzergruppen muss der Übergang über die Steinerstrasse mit einer Fussgänger-Schutzinsel gesichert werden. Zu diesem Zweck ist eine Aufweitung der Strasse erforderlich. Die Querung der Steinerstrasse erfolgt neu nördlich der Einmündung Guntibachstrasse. Der Übergang ist so platziert, dass er sich

<sup>1</sup> vgl. Weisung betreffend Zugänge für die Feuerwehr, Gebäudeversicherung Kanton Zürich, 27.05.2010



gegenüber dem Hauptfussgängerzugang zur neuen Überbauung (ca. 200 Einwohner) befindet. Zudem können die Behinderten der Stiftung Langeneggerhaus die Strasse geschützt an optimaler Lage überqueren. Die Verschiebung des bestehenden Übergangs schafft für das Gebäude im Baubereich Nr. 6 zudem mehr Platz (architektonisch und ortsbaulich bessere Gestaltung). Ferner kommt dadurch die Strasse auch aus Lärmschutzüberlegungen nicht zu nahe ans Gebäude zu liegen. Dafür ist die Distanz zum öffentlichen Fuss- und Radweg etwas länger.

Im Abschnitt Steinerstrasse ist ein zwei Meter breites Trottoir als Fussgängerverbindung vom Rad- und Fussweg zur neuen Fussgängerquerung vorgesehen. Die Radfahrer des neuen Rad- und Fusswegs sollen kontrolliert auf die Steinerstrasse gelenkt werden. Es muss gewährleistet werden, dass dies logisch und sicher erfolgen kann. Detailgestaltung der Fussgängerquerung Steinerstrasse und der Velorückführung auf die Steinerstrasse sind in separaten Projekten festzulegen.

### **3.2.8 Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser (Art. 18)**

Bezüglich Wasserversorgung ist eine zusätzlich Wasserleitung (ca. 70 m) von der Guntibachstrasse her erforderlich. Die Baukosten hat der Grundeigentümer zu tragen. Ein Ausbau der öffentlichen Schmutzabwasserkanalisation ist aufgrund der vorgesehenen Überbauung nicht erforderlich, wobei das Meteorwasser zu versickern ist. Die Feinerschliessung des Gebiets erfolgt durch den Grundeigentümer. Die Entwässerung wird im Zuge des Baugesuchverfahrens präzisiert.

### **3.2.9 Abfallentsorgung (Art. 19)**

Die Abfallentsorgung ist in Art. 19 geregelt und beinhaltet primär die baubereichsabhängigen Containerpositionen.

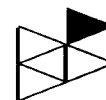
### **3.2.10 Lärmimmissionen (Art. 20)**

Die unbebaute Wohnzone W3/55 wird mittels Gestaltungsplan neu erschlossen. In den Baubereichen 1 bis 5 sind daher die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Der Baubereich 6 in der Kernzone mit dem bestehenden Bauernhaus ist bereits erschlossen, weshalb die Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen sind. Weil das neue Mehrnutzungsgebäude im Baubereich 6 hauptsächlich dem Wohnen dient, ist die Empfindlichkeitsstufe II massgebend.

Die Lärmsituation ist aus der Lärmbeurteilung von Zehnder & Kälin AG, Akustik und Bauphysik ersichtlich (Beilage). Zusammenfassend geht daraus hervor:

- An der Nordwestfassade von Bauten im Baubereich 3 dürfen keine Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden.
- Im Baubereich 6 müssen gemäss Praxis der Baudirektion mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. An der Besprechung vom 12. Juli 2012 mit dem ARE / Fachstelle Lärmschutz FALS wurde die entsprechende Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt.
- Die Etappierung der Überbauung darf nicht zu Lärmwertüberschreitungen in den Baubereichen 1 und 2 führen. D. h., das bestehende Bauernhaus genügt als Schallschutz und darf erst abgebrochen werden, wenn der Ersatzbau erstellt wird.

Das im Anhang beigefügte, gegenüber der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung revidierte architektonische Vorprojekt vom 17.07.12, erfüllt Lärmschutzanforderungen.



### **3.2.11 Energie (Art. 21)**

Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind mindestens 80% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### **3.2.12 Grundwasserschutz (Art. 22)**

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Mittelwasserstand: 416.0 m ü. M.

Hochwasserstand: 418.0 m ü. M.

Für sämtliche Bauten, welche in den Schwankungsbereich des Grundwassers eintauchen, ist eine Bewilligung der Baudirektion erforderlich.

## **4 Weitere Auswirkungen und Hinweise**

### **4.1 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung**

Im Gestaltungsplanbereich befinden sich keine öffentlichen Gewässer. Es sind daher keine Massnahmen zu treffen.

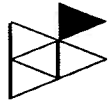
### **4.2 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge**

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Durchgangsstrasse „Steinerstrasse“. Aufgrund der – aus Sicht der der Störfallvorsorge – tiefen Verkehrszahlen von zurzeit deutlich unter 10'000 Fz/d sind keine Massnahmen erforderlich. Schutzmassnahmen können freiwillig ergriffen werden.

### **4.3 Archäologie**

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der archäologischen Zone 11 (frühmittelalterliche Bestattung / Friedhof). Bei bereits erfolgten Grabungen konnten keine archäologischen Funde freigelegt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie (Annamaria Matter, Tel. 043 259 69 22) so früh wie möglich, wenigstens aber zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.
- Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.
- Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.



## 5 Verfahren

### 5.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Am 18. April 2012 wurde der private Gestaltungsplan „Neuwies“ bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 22. Juni 2012 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung. Das Amt für Raumentwicklung und die ins Mitberichtsverfahren einbezogenen kantonalen Fachstellen kommen zum Schluss, dass das Vorhaben gemäss den Auflagen und Hinweisen zu überarbeiten sei. Insbesondere sei im Gestaltungsplan nachzuweisen, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten würden. Der überarbeitete Gestaltungsplan sei daher zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Am 12. Juli 2012 konnten die fraglichen Punkte in einer Sitzung mit dem Amt für Raumentwicklung geklärt werden.

Die Änderungen aufgrund der Vorprüfung und der Sitzung sind in die vorliegende Fassung des Gestaltungsplanes eingeflossen. Das architektonische Vorprojekt wurde ebenfalls hinsichtlich Lärmschutz revidiert.

Mit Schreiben vom 17. September 2012 hat das Amt für Raumentwicklung zur zweiten Vorprüfung Stellung genommen. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes wurden zum Mitbericht eingeladen. Das Fazit der kantonalen Prüfung lautet:

„Die Anliegen der kantonalen Fachstellen sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen. Die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.“

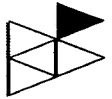
### 5.2 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan wurde nach § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 27. April 2012 bis am 25. Juni 2012 öffentlich aufgelegt. Am 22. Mai fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Es gingen keine Einwendungen ein. Auf den Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.

### 5.3 Zustimmung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 24. September 2012 dem privaten Gestaltungsplan „Neuwies“ gemäss § 86 PBG zugestimmt.



## 6 Schlussbemerkung

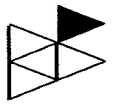
Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton Zürich. Er hält sich an die Vorgaben der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er in der neu eingezonten und vom Siedlungsgebiet umschlossenen Fläche eine dichte und einheitliche Struktur ermöglicht. Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung erfolgte mittels öffentlicher Auflage und Informationsveranstaltung. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich ohne Nachteile für die Umgebung realisieren. Durch die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern wird den raumplanerischen Zielen der Gemeinde Ossingen Rechnung getragen.

Bachmann Stegemann + Partner

Ingenieure für Geomatik, Bau- und Raumplanung

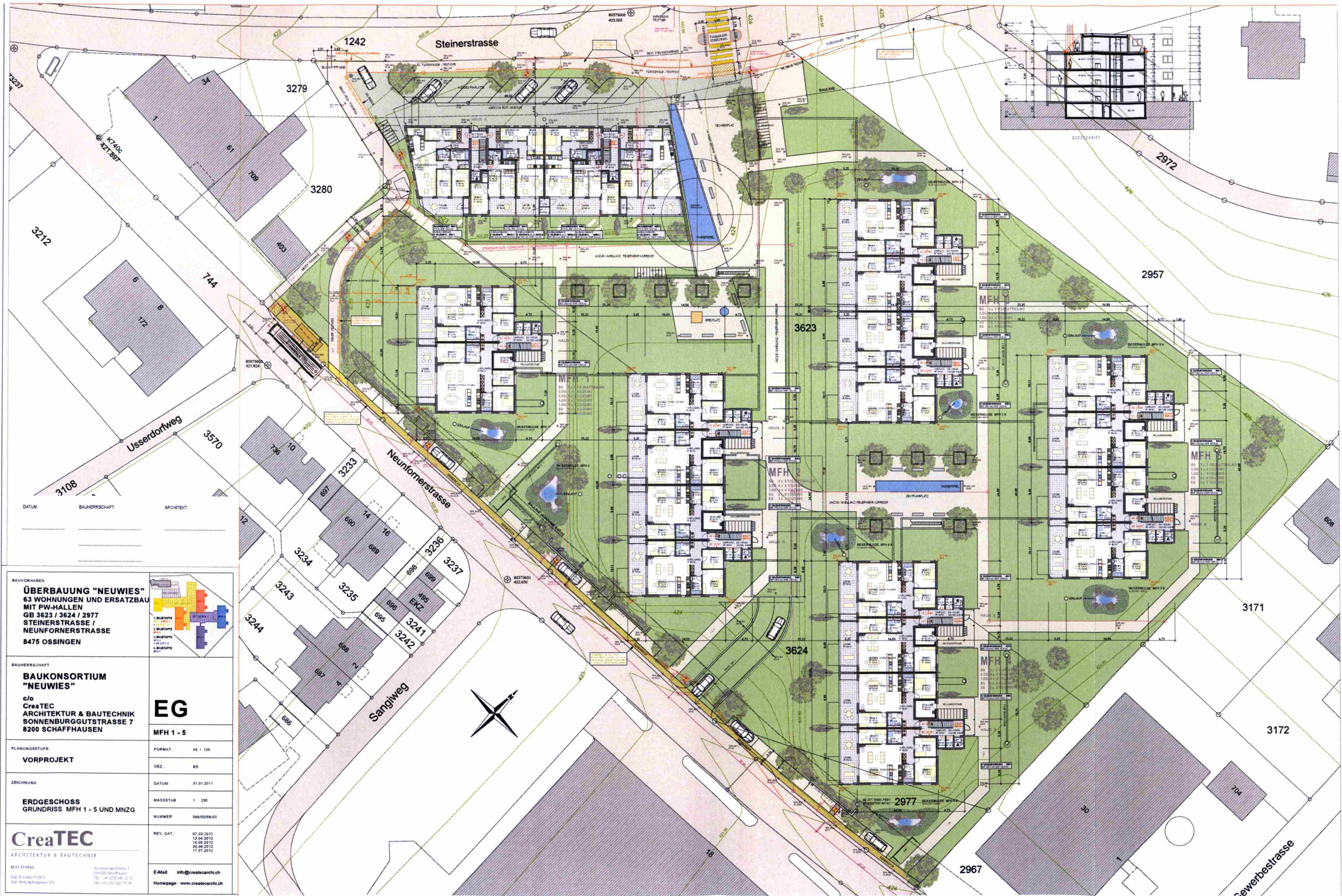
Daniel Steinlin

Andelfingen, 24. September 2012

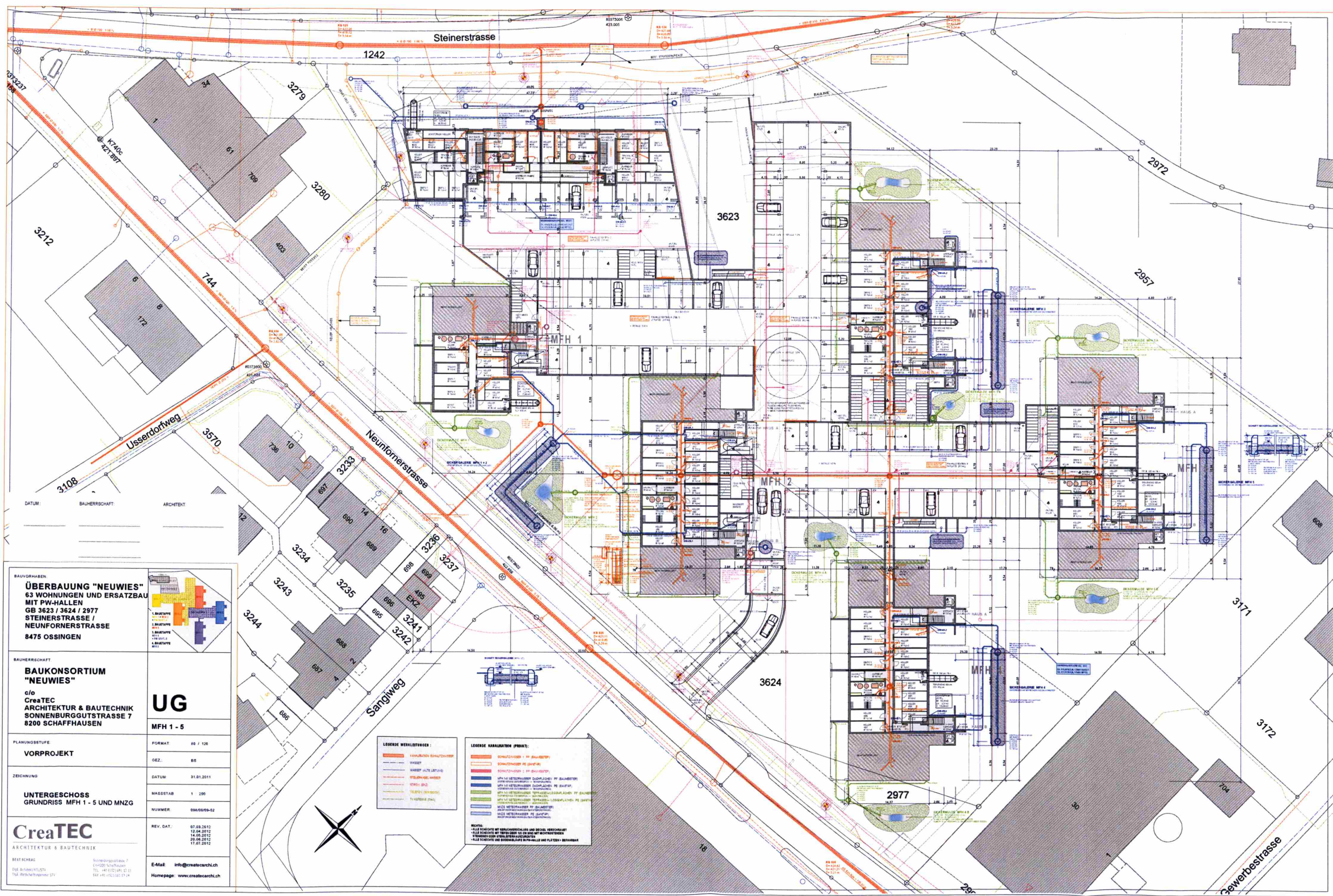


## **7 Anhang**

### **7.1 Architektonisches Vorprojekt „Überbauung Neuwies“ vom 17.07.2012**

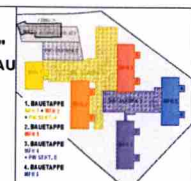


<b>BAUVORHABEN</b> <b>ÜBERBAUUNG "NEUWIES"</b> 63 WOHNUNGEN UND ERSATZBAU MIT PW-HALLEN GB 3623 / 3624 / 2977 STEINERSTRASSE / NEUNFORNERSTRASSE 8475 OSSINGEN		
<b>BAUHERRECHAFT</b> <b>BAUKONSORTIUM</b> <b>"NEUWIES"</b> c/o <b>CreaTEC</b> ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK SONNENBURGGUTSTRASSE 7 8200 SCHAFFHAUSEN		<b>EG</b> MFH 1 - 5
<b>PLANUNGSSTUFE</b> <b>VORPROJEKT</b>		FORMAT: A3 / 120 OEZ.: 85
<b>ZEICHNUNG</b> <b>ERDGESCHOSS</b> <b>GRUNDRISS MFH 1 - 5 UND MNZG</b>		DATUM: 31.01.2011 MASSESTAB: 1 : 200 NUMMER: 08A/05/09-03
<b>CreaTEC</b> ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK		REV. DAT.: 07.03.2012 12.04.2012 14.06.2012 20.08.2012 17.07.2012
BEAT SCHWAB Sonnenburggutstrasse 7 CH-8200 Schaffhausen TEL: +41 (0)52 681 12 31 FAX: +41 (0)52 681 17 24 WWW: www.createarch.ch		E-Mail: <a href="mailto:info@createarch.ch">info@createarch.ch</a> Homepage: <a href="http://www.createarch.ch">www.createarch.ch</a>



DATUM: \_\_\_\_\_  
 BAUHERRSCHAFT: \_\_\_\_\_  
 ARCHITEKT: \_\_\_\_\_

BAUVORHABEN:  
**ÜBERBAUUNG "NEUWIES"**  
 63 WOHNUNGEN UND ERSATZBAU  
 MIT PW-HALLEN  
 GB 3623 / 3624 / 2977  
 STEINERSTRASSE /  
 NEUNFÖRNERSTRASSE  
 8475 OSSINGEN



BAUHERRSCHAFT:  
**BAUKONSORTIUM  
 "NEUWIES"**  
 c/o  
**CreaTEC**  
 ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK  
 SONNENBURGSTRASSE 7  
 8200 SCHAFFHAUSEN

**UG**  
 MFH 1 - 5

PLANUNGSSTUFE:  
**VORPROJEKT**

ZEICHNUNG:  
**UNTERGESCHOSS  
 GRUNDRISS MFH 1 - 5 UND MNZG**

FORMAT: A0 / 1:20  
 OEZ.: 66  
 DATUM: 31.01.2011  
 MASSSTAB: 1 : 200  
 NUMMER: 09A/09/02

**CreaTEC**  
 ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK

BEAT SCHRAG  
 Sonnenburgstrasse 7  
 CH-8200 Schaffhausen  
 Tel. +41 (0)78 81 12 11  
 Fax +41 (0)78 81 17 14

E-Mail: [info@createcarch.ch](mailto:info@createcarch.ch)  
 Homepage: [www.createcarch.ch](http://www.createcarch.ch)

REV. DAT.:  
 07.09.2012  
 13.04.2012  
 14.06.2012  
 20.06.2012  
 17.07.2012

**LEGENDE MERKLEICHER:**

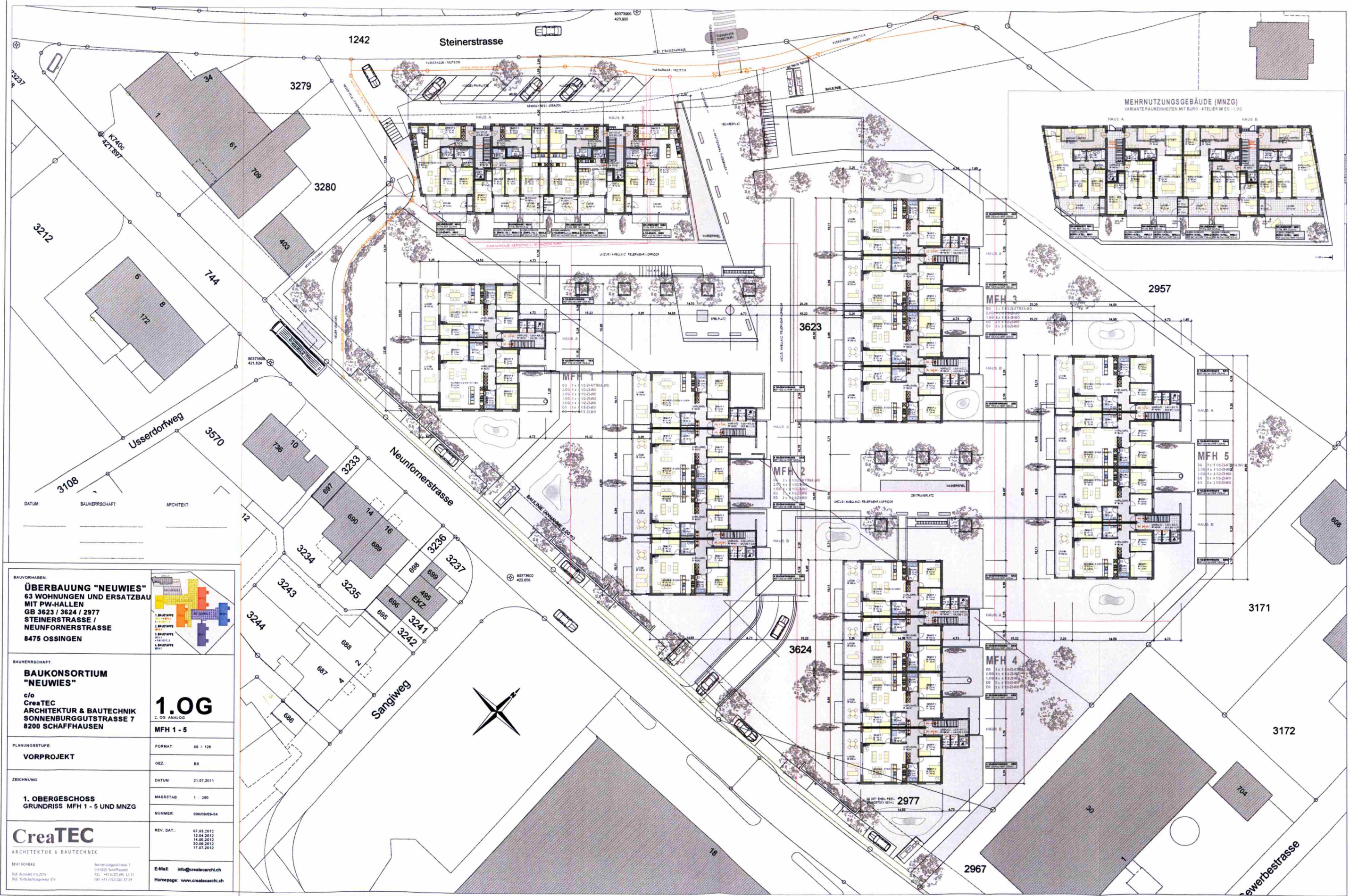
- KONTAKTLINIE (SCHWELLEN)
- WAND
- WAND MIT LEISTUNG
- PERSÖNLICHE WÄNDE
- WÄNDE (WÄNDE)
- TÜR (TÜR)
- TÜR (TÜR)
- TÜR (TÜR)

**LEGENDE ABKÜRZUNGEN (PROVA):**

- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)
- SCHWELLEN (SCHWELLEN)

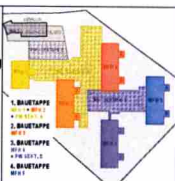
**NOTIZEN:**  
 ALLE SCHÜTTEN MIT SCHÜTTENKÖRPER UND BEDECK. VERSTÄRKUNG  
 ALLE STÄBE MIT SCHÜTTENKÖRPER UND BEDECK. VERSTÄRKUNG  
 STÄBE UND STÄBE MIT SCHÜTTENKÖRPER UND BEDECK. VERSTÄRKUNG  
 ALLE TRÄGER UND BEDECKUNG MIT SCHÜTTENKÖRPER UND BEDECK. VERSTÄRKUNG





DATUM: \_\_\_\_\_ BAUHERRSCHAFT: \_\_\_\_\_ ARCHITEKT: \_\_\_\_\_

BAUVORHABEN:  
**ÜBERBAUUNG "NEUWIES"**  
 63 WOHNUNGEN UND ERSATZBAU  
 MIT PW-HÄLLEN  
 GB 3623 / 3624 / 2977  
 STEINERSTRASSE /  
 NEUNFORNERSTRASSE  
 8475 OSSINGEN



BAUHERRSCHAFT:  
**BAUKONSORTIUM  
 "NEUWIES"**  
 c/o  
**CreaTEC**  
 ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK  
 SONNENBURGSTRASSE 7  
 8200 SCHAFFHAUSEN

**1.0G**  
 C.O. ANALOG  
 MFH 1 - 5

PLANUNGSSTUFE:  
**VORPROJEKT**

FORMAT: 80 / 120  
 OEZ.: 85

ZEICHNUNG:  
**1. OBERGESCHOSS  
 GRUNDRISS MFH 1 - 5 UND MNZG**

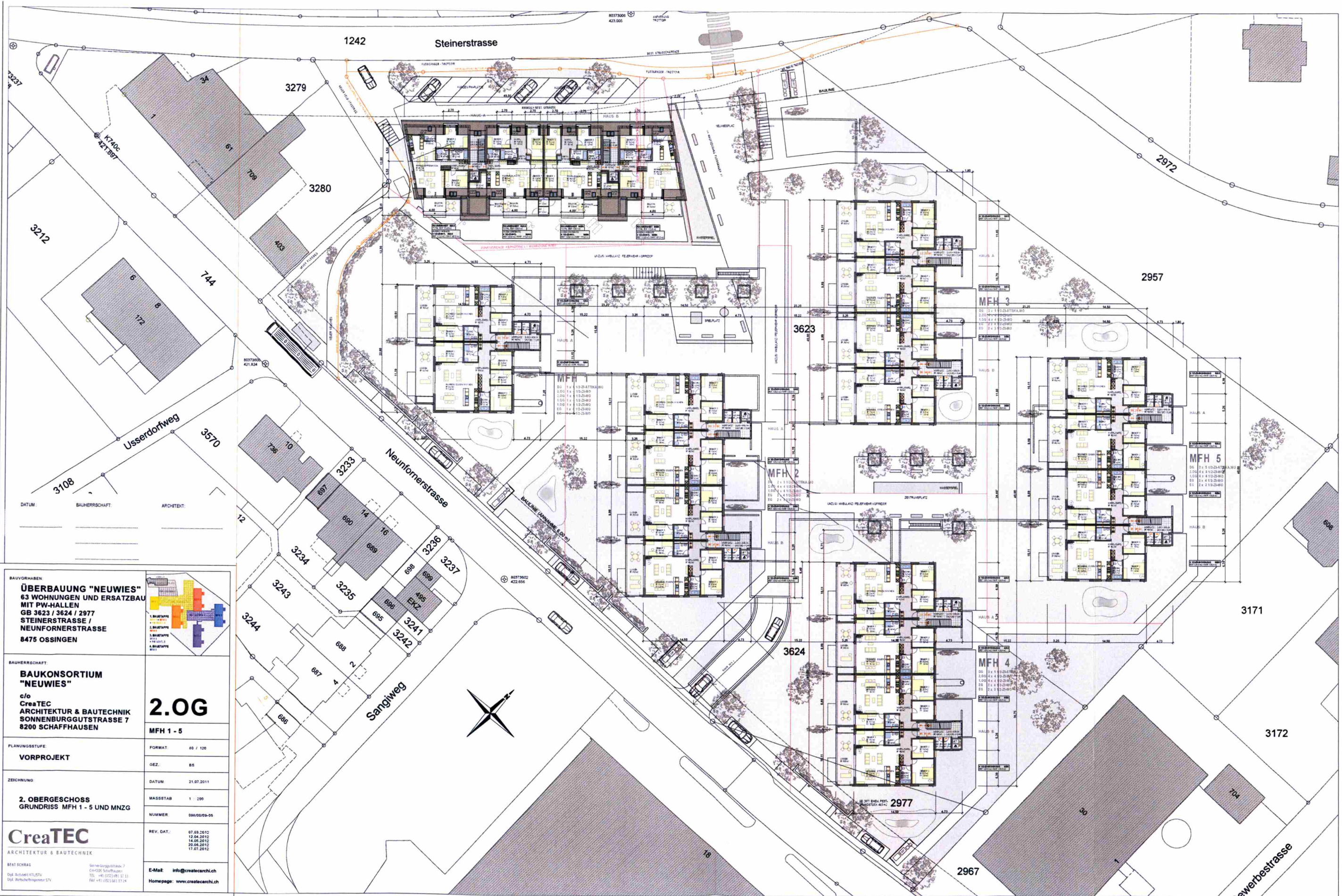
DATUM: 21.07.2011  
 MASSTAB: 1 : 200  
 NUMMER: 09A/00/09-04

**CreaTEC**  
 ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK

REV. DAT.:  
 07.09.2010  
 12.04.2012  
 14.06.2012  
 20.06.2012  
 17.07.2012

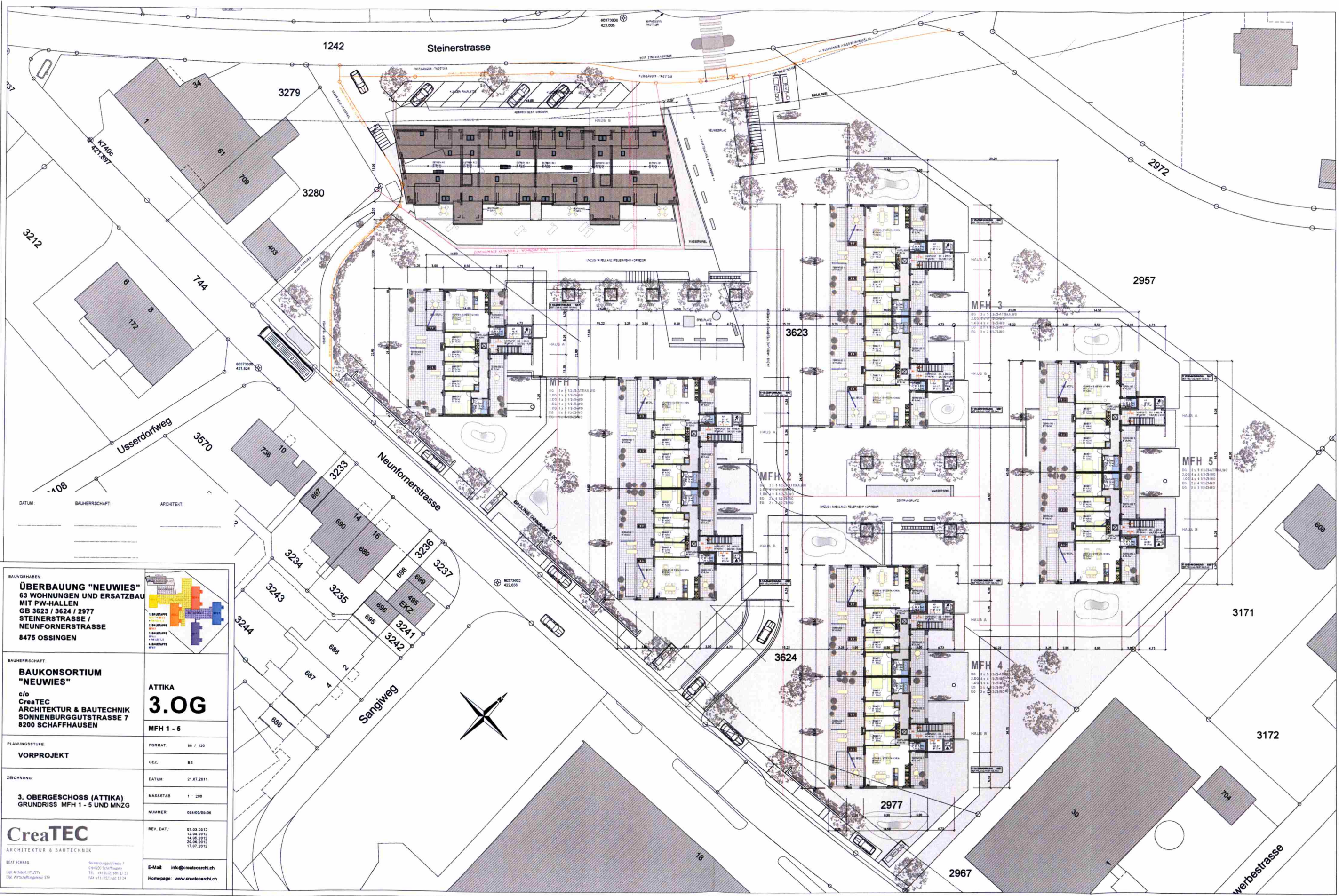
BEAT SCHRAG  
 Sonnenburgstrasse 7  
 81002 Schaffhausen  
 TEL: +41 (0)52 180 12 11  
 FAX: +41 (0)52 181 17 14

E-Mail: [info@createcarch.ch](mailto:info@createcarch.ch)  
 Homepage: [www.createcarch.ch](http://www.createcarch.ch)

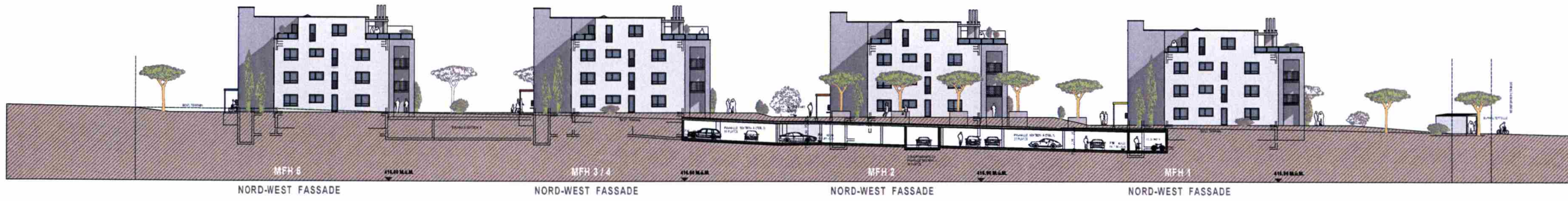
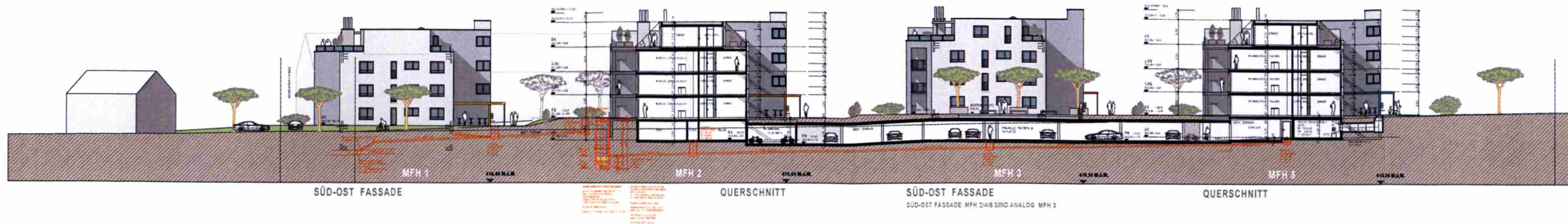


<b>BAUVORHABEN:</b> <b>ÜBERBAUUNG "NEUWIES"</b> 63 WOHNUMGEN UND ERSATZBAU MIT PW-HÄLLEN GB 3623 / 3624 / 2977 STEINERSTRASSE / NEUNFORNERSTRASSE 8475 OSSINGEN		
<b>BAUHERRSCHAFT:</b> <b>BAUKONSORTIUM "NEUWIES"</b> c/o <b>CreaTEC</b> ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK SONNENBURGGUTSTRASSE 7 8200 SCHAFFHAUSEN		
<b>PLANUNGSSTUFE:</b> <b>VORPROJEKT</b>		
<b>ZEICHNUNG:</b> <b>2. OBERGESCHOSS</b> <b>GRUNDRISS MFH 1 - 5 UND MNZG</b>		
<b>2.OG</b> <b>MFH 1 - 5</b>		
<b>FORMAT:</b> 40 / 120 <b>GEZ.:</b> 85 <b>DATUM:</b> 21.07.2011 <b>MASSSTAB:</b> 1 : 200 <b>NUMMER:</b> 088/00/09-05 <b>REV. DAT.:</b> 07.03.2012 12.06.2012 14.06.2012 20.06.2012 17.07.2012	<b>BEAT SCHRÄG</b> Sennweg 10/11a, 7 CH-8200 Schaffhausen Tel. +41 (0)52 681 12 11 Fax +41 (0)52 681 12 14 <b>E-Mail:</b> info@createtc.ch <b>Homepage:</b> www.createtc.ch	

**CreaTEC**  
 ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK

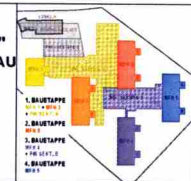


<b>BAUVORHABEN</b> <b>ÜBERBAUUNG "NEUWIES"</b> 63 WOHNUNGEN UND ERSATZBAU MIT PW-HALLEN GB 3623 / 3624 / 2977 STEINERSTRASSE / NEUNFORNERSTRASSE 8475 OSSINGEN		
<b>BAUHERRSCHAFT</b> <b>BAUKONSORTIUM "NEUWIES"</b> c/o <b>CreATEC ARCHITEKTUR &amp; BAUTECHNIK</b> SONNENBURGGUTSTRASSE 7 8200 SCHAFFHAUSEN		<b>ATTIKA 3.0G</b> MFH 1 - 5
<b>PLANUNGSSTUFE:</b> <b>VORPROJEKT</b>		FORMAT: A0 / 120 GEZ.: BS
<b>ZEICHNUNG</b> <b>3. OBERGESCHOSS (ATTIKA) GRUNDRISS MFH 1 - 5 UND MNZG</b>		DATUM: 21.07.2011 MASSSTAB: 1 : 200 NUMMER: 08x0009-04
<b>CreATEC</b> ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK		REV. DAT.: 07.03.2012 12.04.2012 14.06.2012 20.06.2012 17.07.2012
BEAT SCHRAG Sonnenburggutstrasse 7 CH-8200 Schaffhausen TEL. +41 (0)52 681 12 11 FAX +41 (0)52 681 17 24		E-Mail: <a href="mailto:info@createcarch.ch">info@createcarch.ch</a> Homepage: <a href="http://www.createcarch.ch">www.createcarch.ch</a>



DATUM: \_\_\_\_\_  
 BAUHERRSCHAFT: \_\_\_\_\_  
 ARCHITEKT: \_\_\_\_\_

BAUVORHABEN:  
**ÜBERBAUUNG "NEUWIES"**  
 63 WOHNUNGEN UND ERSATZBAU  
 MIT PW-HALLEN  
 GB 3623 / 3624 / 2977  
 STEINERSTRASSE /  
 NEUNFORNERSTRASSE  
 8475 OSSINGEN



BAUHERRSCHAFT:  
**BAUKONSORTIUM  
 "NEUWIES"**  
 c/o  
**CreATEC**  
 ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK  
 SONNENBURGGÜTTSTRASSE 7  
 8200 SCHAFFHAUSEN

**F/S 1**  
 MFH 1 - 5

PLANUNGSSTUFE:  
**VORPROJEKT**

FORMAT: 80 / 120  
 OEZ: 85

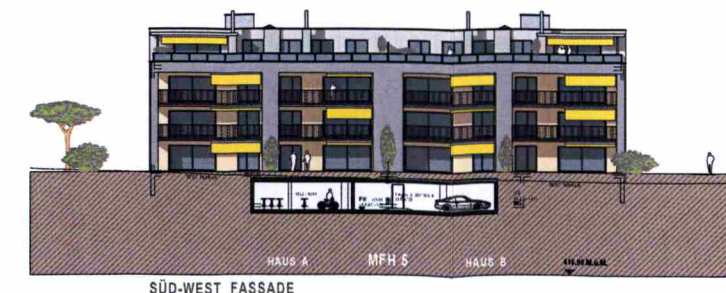
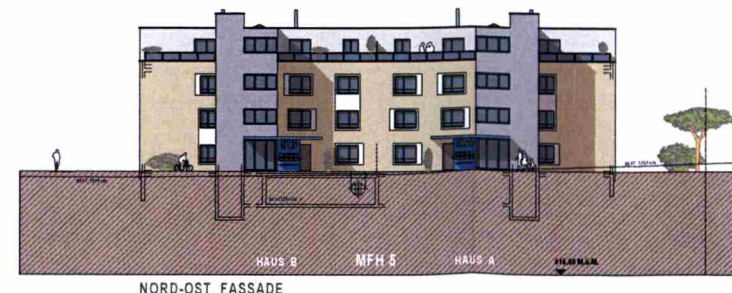
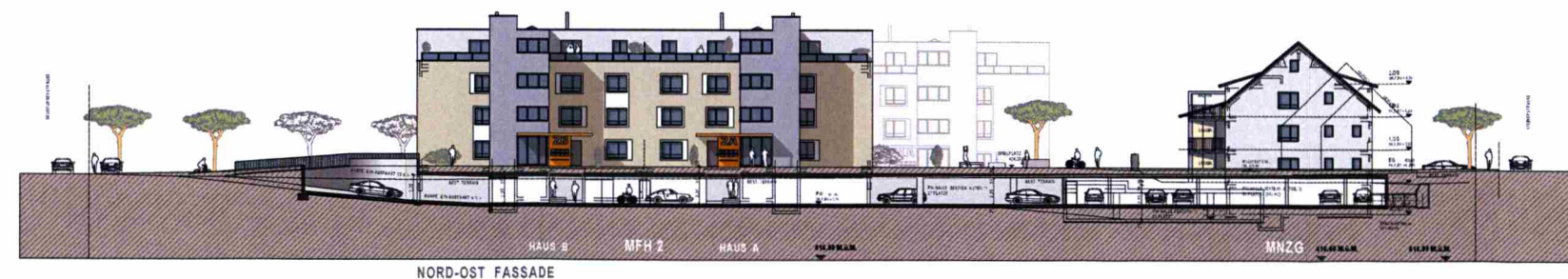
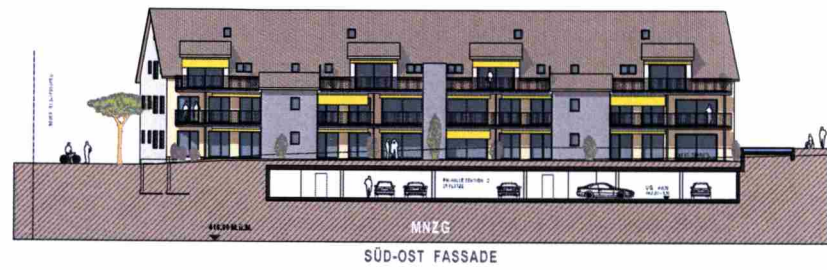
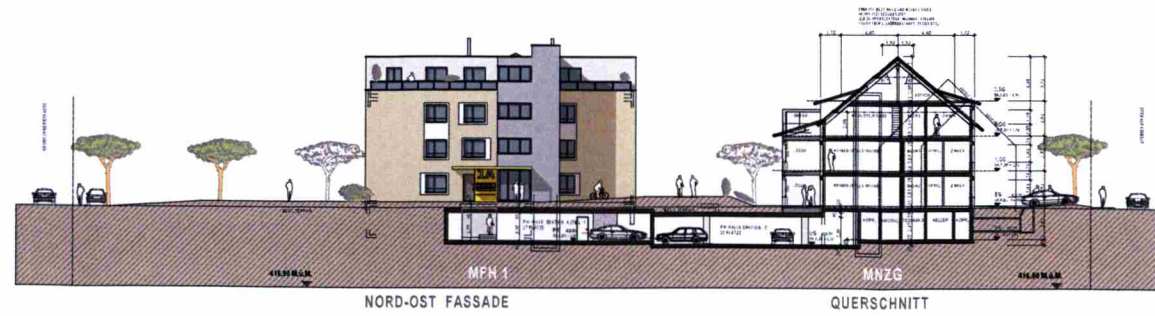
ZEICHNUNG:  
**FASSADEN UND SCHNITTE 1**  
 MFH 3 - 4 LÄNGSFASSADEN  
 MFH 1 - 5 SCHMALFASSADEN  
 MFH 2 - 5 SCHNITTE

DATUM: 13.02.2012  
 MASSESTAB: 1 : 200  
 NUMMER: 038/00/09-07

**CreATEC**  
 ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK

REV. DAT.: 07.03.2012  
 12.04.2012  
 14.05.2012  
 20.06.2012  
 17.07.2012

BEAT SCHRAG  
 Sonnenburggütstrasse 7  
 CH-8200 Schaffhausen  
 Tel: +41 (0)52 681 12 11  
 Fax: +41 (0)52 681 17 24  
 E-Mail: [info@createcarch.ch](mailto:info@createcarch.ch)  
 Homepage: [www.createcarch.ch](http://www.createcarch.ch)



DATUM: \_\_\_\_\_  
 BAUHERRSCHAFT: \_\_\_\_\_  
 ARCHITEKT: \_\_\_\_\_

<b>BAUVORHABEN</b> <b>ÜBERBAUUNG "NEUWIES"</b> 63 WOHNUNGEN UND ERSATZBAU MIT PW-HALLEN GB 3623 / 3624 / 2977 STEINERSTRASSE / NEUNFORNERSTRASSE 8475 OSSINGEN		
<b>BAUHERRSCHAFT</b> <b>BAUKONSORTIUM</b> <b>"NEUWIES"</b> c/o <b>CreaTEC</b> <b>ARCHITEKTUR &amp; BAUTECHNIK</b> SONNENBURGGUTSTRASSE 7 8200 SCHAFFHAUSEN	<h1>F/S 2</h1>	
<b>PLANUNGSSTUFE</b> <b>VORPROJEKT</b>	FORMAT: 80 / 120 OEZ.: 85	<b>MFH 1 - 5</b>
<b>ZEICHNUNG</b> <b>FASSADEN UND SCHNITTE 2</b> <b>MFH 1, 2 und 5 LÄNGSFASSADEN</b> <b>MNZG FASSADEN UND SCHNITTE</b>	DATUM: 19.02.2012 MASSESTAB: 1 : 200 NUMMER: 08A/09/09-04	
<b>CreaTEC</b> ARCHITEKTUR & BAUTECHNIK	REV. DAT.: 07.03.2012 12.04.2012 14.05.2012 20.06.2012 17.07.2012	
BEAT SCHRAG Dorfstrasse 107, 8150 Schaffhausen Tel. +41 (0)21 81 11 33 Fax +41 (0)21 81 11 34	E-Mail: <a href="mailto:info@createtc.ch">info@createtc.ch</a> Homepage: <a href="http://www.createtc.ch">www.createtc.ch</a>	

**zehnder & kälin ag**  
akustik und bauphysik  
talackerstrasse45, 8500 frauenfeld

telefon 052 720 88 05  
fax 052 720 88 53

e-mail bauphysik@zeka.ch

# Lärmbeurteilung

## Lärmimmissionen durch den Strassenverkehr

---

**Objekt:** 3701  
Überbauung "Neuwies", 8475 Ossingen

**Bauherrschaft:** Baugesellschaft "Neuwies" c/o CreaTEC Architektur & Bautechnik  
Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen

**Architektur:** CreaTEC Architektur & Bautechnik  
Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen

---

Frauenfeld, 20. Juli 2012

zehnder & kälin ag  
akustik und bauphysik



Marcel A. Brügger, Dipl. Masch. Ing. HTL  
marcel.bruegger@zeka.ch

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	3
1.1. Ausgangslage, Problemstellung	3
1.2. Räumliche Situation	3
2. Grundlagen	3
2.1. Rechtliche Grundlagen	3
2.2. Fachtechnische Grundlagen	4
2.3. Pläne	4
3. Lärmtechnisch relevante Angaben	4
3.1. Lärmtechnische Situation	4
3.2. Bauetappen	5
3.3. Geltende Empfindlichkeitsstufen	5
3.4. Relevante Beurteilungsorte	6
3.5. Relevante Lärmquelle	6
4. Beurteilung der Lärmimmissionen	7
4.1. Definition Beurteilungspegel Lr	7
4.2. Bestimmung der Beurteilungspegel Lr	8
4.2.1. Bauphase 1	8
4.2.2. Bauphase 2	9
4.2.3. Bauphasen 3 und 4	9
4.2.4. Bauphase 5: Mehrnutzungsgebäude MNZG	10

## 1. Ausgangslage

---

### 1.1. Ausgangslage, Problemstellung

Im Gebiet "Neuwies" in 8475 Ossingen sollen auf den Parzellen Kat.-Nr. 3623 und 3624 mehrere MFH mit 63 Wohnungen und ein Ersatzbau (MNZG) des bestehenden Bauernhauses erstellt werden. Für das Gebiet besteht ein Privater Gestaltungsplan.

Da das Gebiet mit Strassenlärm vorbelastet ist, verlangt die Bewilligungsbehörde den Nachweis über die Einhaltung der Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung LSV in einem Lärmgutachten.

### 1.2. Räumliche Situation

Auf den Parzellen Kat. Nr. 3623 und 3624 der Gemeinde Ossingen soll eine Überbauung mit Wohnbauten und einem Mehrnutzungsgebäude (MNZG) realisiert werden.

Die Parzelle Nr. 3623 grenzt im Westen an die Steinerstrasse, im Süden an die Parzelle 3624.

Die Parzelle Nr. 3624 grenzt im Süden an die Neunfornerstrasse. Südwestlich dieser Parzelle befindet sich ein Bauernhaus auf den Parzellen Kat. Nr. 3279 und 3280.

Das betrachtete Gebiet ist in Beilage 1 dargestellt.

## 2. Grundlagen

---

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG), vom 7. Oktober 1983, in Kraft seit 1. Januar 1985, Stand am 1. August 2010
- Lärmschutz-Verordnung LSV vom 15. Dezember 1986, in Kraft seit 1. April 1987, Stand am 1. August 2010
- Privater Gestaltungsplan Neuwies, Vorprüfung, Bericht

## 2.2. Fachtechnische Grundlagen

- Privater Gestaltungsplan Neuwies, Bachmann Stegemann + Partner, Andelfingen, 12.04.2012
- Angaben zu den Strassenlärmemissionswerten durch das Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle Lärmschutz FALS des Kantons Zürich (Web-Browser)
- "Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete" (BUS15), Schriftenreihe Umwelt Nr. 15, BUWAL, Bern, April 1991 (3. Auflage)
- Planunterlagen "Vorprojekt" vom 31.01.2011, Revisions-Stand 20.06.2012 und 17.07.2012, CreaTEC, Schaffhausen
- Computerprogramm für die Berechnungen und Beurteilung von Lärmimmissionen im Freien, CADNA A, Version 4.2.140, Dataakustik GmbH, München
- ISO-Norm DIN-ISO 9613-2:1996 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2", Beuth-Verlag, Berlin
- VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien", VDI-Verlag, Düsseldorf, Januar 1988
- Besprechung Bauherrschaft mit Fachstelle Lärmschutz FALS des Kantons Zürich vom 12.07.2012

## 2.3. Pläne

- Vorprojekt Mst. 1:200, elektronisch als PDF-Dateien
  - Grundrisse
  - Fassaden, Schnitte
- Umgebungsplan elektronisch als .dwg-Datei
- Zonenplan der Gemeinde Ossingen, Internet-Version "geoWeinland"

## 3. Lärmtechnisch relevante Angaben

---

### 3.1. Lärmtechnische Situation

Die Parzelle Nr. 3623 grenzt im Westen an die Steinerstrasse, im Süden an die Parzelle 3624. Der westliche Bereich der Parzelle an der Steinerstrasse liegt in der Kernzone. Dort steht heute ein Bauernhaus mit Scheune. Diese Gebäude sollen in der letzten Bauetappe durch das Mehrnutzungsgebäude ersetzt werden. Der übrige Teil der Parzelle liegt in der Wohnzone (siehe auch Auszug aus dem Zonenplan in Beilage 2).

Die Parzelle Nr. 3624 grenzt im Süden an die Neunfornerstrasse. Südwestlich dieser Parzelle befindet sich ein Bauernhaus auf den Parzellen Kat. Nr. 3279 und 3280. Die Parzelle 3624 liegt in der Wohnzone W3/55.

CreaTEC Architektur & Bautechnik, Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen  
**Überbauung "Neuwies", 8475 Ossingen, Lärmgutachten Strassenverkehrslärm**

---

Das zu überbauende Gebiet ist in sechs Baubereiche unterteilt (siehe Beilage 3). Dabei sollen die Baubereiche 1 ÷ 5 zuerst erstellt werden. Das bestehende Bauernhaus an der Steinerstrasse 36 soll erst später durch das Mehrnutzungsgebäude ersetzt werden.

Die Baubereiche 1 ÷ 5 liegen in der Wohnzone W3/55. Der Bereich in der Wohnzone gilt gemäss Privatem Gestaltungsplan als groberschlossen. Dort kommen die Planungswerte PW für die Empfindlichkeitsstufe II (ESII) gemäss Lärmschutz-Verordnung LSV zur Anwendung. Hier gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung LSV. Das später zu erstellende Mehrnutzungsgebäude liegt in der Kernzone K2.

Der Bereich der Kernzone K2 gilt als erschlossen. Hier gelten gemäss den Auskünften der Fachstelle Lärmschutz die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (ESII).

### 3.2. Bauetappen

Die Überbauung soll in fünf Bauetappen realisiert werden. In der 1. Bauetappe werden die Mehrfamilienhäuser MFH1 und MFH2, in der 2. Bauetappe das MFH 3, in der 3. Bauetappe das MFH 4 und in der 4. Bauetappe das MFH 5 erstellt werden. Danach soll das bestehende Wohnhaus mit Scheune abgebrochen und das Mehrnutzungsgebäude MNZG erstellt werden.

### 3.3. Geltende Empfindlichkeitsstufen

Gemäss den Auskünften der Fachstelle Lärmschutz FALS des Tiefbauamtes des Kantons Zürich gelten in den Baubereichen 1 ÷ 5 die Planungswerte der ESII, im Baubereich 6 die Immissionsgrenzwerte der ESII.

Gemäss LSV gelten im Zusammenhang mit der lärmtechnischen Beurteilung die nachstehenden Belastungsgrenzwerte.

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswerte Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwerte Lr in dB(A)		Alarmwerte Lr in dB(A)	
	Lr Tag	Lr Nacht	Lr Tag	Lr Nacht	Lr Tag	Lr Nacht
I	50	40	55	45	65	60
<b>II</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

CreaTEC Architektur & Bautechnik, Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen  
**Überbauung "Neuwies", 8475 Ossingen, Lärmgutachten Strassenverkehrslärm**

### 3.4. Relevante Beurteilungsorte

Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (Art. 39 LSV). Die im vorliegenden Fall relevanten Beurteilungsorte sind in den Grafiken auf den Seiten 8 ÷ 10 bezeichnet.

Die Abstände der einzelnen Immissionspunkte zur Lärmquelle sind aus den eingescannten bzw. importierten Planunterlagen durch das Computerprogramm für die Berechnung der Schallausbreitung im Freien CADNA A, Version 4.2.140 der Firma Dataakustik GmbH, München bestimmt worden.

### 3.5. Relevante Lärmquelle

Als relevante Lärmquelle gilt die Steinerstrasse. Die Strassenlärm-Emissionsdaten sind dem Strassenlärm-Informationssystem des kantonalen Tiefbauamtes entnommen. Die Emissionspegel sind in diesen Angaben enthalten.

**Lärmrelevante Grundlagedaten:**

Nr.	Strasse	S	von	bis	Lret	Lren	Nt	Nt2	Vt	Vt2	BelT	i	Nn	Nn2	Vn	Vn2	BelN	NKor	NtB	NnB	Ok
39932	Steinerstrasse	352	3.227	3.584	74.3	61.8	242	7.5	45	45	1	0.8	41	4	47	47	1	Nein	0	0	Ja
39933	Steinerstrasse	352	3.584	4.064	77.6	64.3	195	9.8	60	60	2	5	34	5	62	62	2	Nein	0	0	Ja

**Legende**

Nr:	Abschnittsnummer (Abschnitt wird durch Anklicken in Tabelle auf Karte angezeigt)
Strasse:	Strassenname / Autobahnbezeichnung (mit Hinweis zum Tramlärm)
S:	Strassenbezeichnung des Tiefbauamtes
von/bis [km]:	Hektometrierungskilometer des Tiefbauamtes
Lret/Lren [dB(A)]:	Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A)
Nt [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nn [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nt2/Nn2 [%]:	Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in Prozent des Nt bzw. Nn
Vt/Vn [km/h]:	Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h
Vt2/Vn2 [km/h]:	Schwerverkehr-Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h (nur bei Autobahnen)
BelT/BelN [dB]:	Belagszuschlag für Geschwindigkeit Tag bzw. Nacht in dB(A)
i [%]:	Strassensteigung in Prozent
NKor:	Nachtkorrektur: Wenn "ja", so wird Lren aus Lret minus gemessene Tag/Nachtdifferenz von 5 dB berechnet.
NtB/NnB [Strassenbahn/h]:	Strassenbahnverkehr am Tag bzw. in der Nacht nach LSV Anh. 3 in Tram pro Stunde
Ok.:	Wenn "nein", so müssen die Daten von der Fachstelle Lärmschutz angefordert werden

Im Bereich der geplanten Überbauung sind zwei unterschiedliche Emissionswerte vorhanden, da dort die signalisierte Geschwindigkeit ändert. Im Schallausbreitungsprogramm werden die Emissionsdaten beider Strassenteile entsprechend berücksichtigt.

Die Emissionspegel am Tag sind 12 ÷ 13 dB höher als die Nachtwerte. Deshalb ist für die Beurteilung der Tagwert massgebend. Die Beurteilungspegel werden nur für die Tagperiode bestimmt.

## 4. Beurteilung der Lärmimmissionen

---

### 4.1. Definition Beurteilungspegel Lr

Gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung LSV müssen die Beurteilungspegel für den Strassenverkehrslärm und den Strassenbahnlärm getrennt ermittelt werden. Im vorliegenden Fall ist keine Strassenbahn vorhanden, weshalb die Bestimmung des Lr2 entfällt.

Der Teilbeurteilungspegel Lr1 ist die Summe des von Motorfahrzeugen verursachten A-bewerteten Mittelungspegels Leq,m und der Pegelkorrektur K1:

$$Lr1 = Leq,m + K1$$

Die Beurteilungspegel werden mit dem Computerprogramm für die Berechnung der Schallausbreitung im Freien CADNA A bestimmt. Als Basis für Berechnungen hat uns die Fachstelle Lärmschutz FALS des Kantons Zürich die entsprechenden CADNA-Dateien zur Verfügung gestellt. Die für die Berechnungen verwendeten Parameter sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1 Berechnungsparameter (CADNA A)

Land	Schweiz
Max. Fehler (dB)	0
Rasterfaktor	0.5
Bezugszeit	
Bezugszeit Tag (min)	960
Bezugszeit Nacht (min)	480
Standardhöhe (m)	0
Reflexion (StL86+)	
max. Reflexionsordnung	1
Strassenverkehrslärm StL86	keine Seitenbeugung
Seitenbeugung	mehrere Objekte
Abschirmung	ohne Bodendämpfung über Schirm
	Dz mit Begrenzung
Schirmberechnungskoeffizienten C1 / C2 / C3	3.0 / 20.0 / 0.0

## 4.2. Bestimmung der Beurteilungspegel $L_r$

### 4.2.1. Bauphase 1

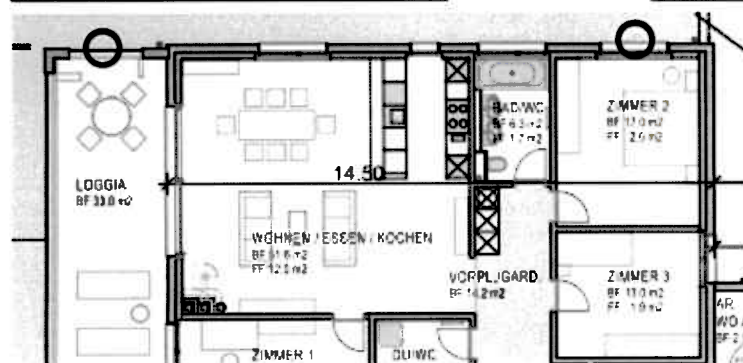
In dieser Bauphase ist das bestehende Wohnhaus mit Scheune noch vorhanden und wirkt abschirmend für die beiden Wohnhäuser MFH 1 und MFH 2. Die resultierenden Beurteilungspegel  $L_r$  an den exponiertesten Beurteilungsorten (Lüftungsfenster) für die Tagperiode sind in den folgenden Grafiken eingetragen.

#### **MFH 1**

Seite Steinerstrasse

Balkonfenster EG  $L_r = 49.2 \text{ dB(A)}$   
Loggia 1.OG  $L_r = 50.4 \text{ dB(A)}$   
Loggia 2.OG  $L_r = 51.5 \text{ dB(A)}$

Fenster Zimmer 2, 2.OG  $L_r = 51.1 \text{ dB(A)}$



#### **MFH 2**

Seite Steinerstrasse

Balkonfenster EG  $L_r = 50.7 \text{ dB(A)}$   
Loggia 1.OG  $L_r = 51.6 \text{ dB(A)}$   
Loggia 2.OG  $L_r = 52.4 \text{ dB(A)}$

Fenster Zimmer 2, EG  $L_r = 50.8 \text{ dB(A)}$   
Fenster Zimmer 2, 1.OG  $L_r = 51.7 \text{ dB(A)}$   
Fenster Zimmer 2, 2.OG  $L_r = 52.7 \text{ dB(A)}$



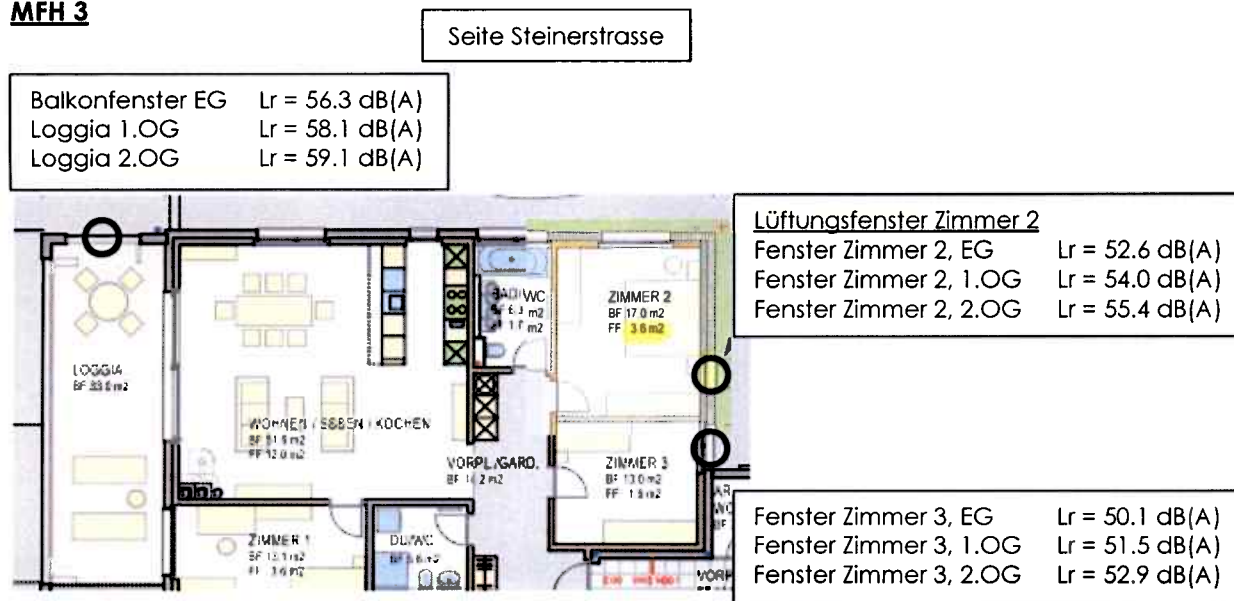
Die Planungswerte PW für die ESII werden an allen massgebenden Beurteilungsorten eingehalten.

CreaTEC Architektur & Bautechnik, Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen  
**Überbauung "Neuwies", 8475 Ossingen, Lärmgutachten Strassenverkehrslärm**

4.2.2. Bauphase 2

In dieser Bauphase ist das bestehende Wohnhaus mit Scheune noch vorhanden und wirkt abschirmend für das Gebäude MFH 3. Die resultierenden Beurteilungspegel  $L_r$  an den exponiertesten Beurteilungsorten (Lüftungsfenster) für die Tagperiode sind in den folgenden Grafiken eingetragen.

**MFH 3**



Die Planungswerte PW für die ESII werden bei den Lüftungsfenstern des Zimmers 2 und bei den Fenstern der Zimmer 3 eingehalten. Am Balkonfenster EG und den Loggias in den OG werden die Planungswerte überschritten.

4.2.3. Bauphasen 3 und 4

Die MFH 4 und 5 werden erst nach den MFH 1, 2 und 3 erstellt. Sie befinden sich dann im Schallschatten. Die Planungswerte werden an allen Lüftungsfenstern eingehalten.

CreaTEC Architektur & Bautechnik, Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen  
**Überbauung "Neuwies", 8475 Ossingen, Lärmgutachten Strassenverkehrsärm**

4.2.4. Bauphase 5: Mehrnutzungsgebäude MNZG

Die genaue Nutzung des MNZG ist noch nicht festgelegt. Wir gehen davon aus, dass vorwiegend Wohnnutzungen realisiert werden. Da sich das MNZG in der Kernzone befindet und das Gebiet als erschlossen gilt, sind für die Beurteilung die Immissionsgrenzwerte IGW der ESII von 60 dB(A) am Tag massgebend. Die resultierenden Beurteilungspegel L<sub>r</sub> an den exponiertesten Beurteilungsorten (Lüftungsfenster) für die Tagperiode sind in den folgenden Grafiken eingetragen.



CreaTEC Architektur & Bautechnik, Sonnenburggutstrasse 7, 8200 Schaffhausen  
**Überbauung "Neuwies", 8475 Ossingen, Lärmgutachten Strassenverkehrslärm**

---

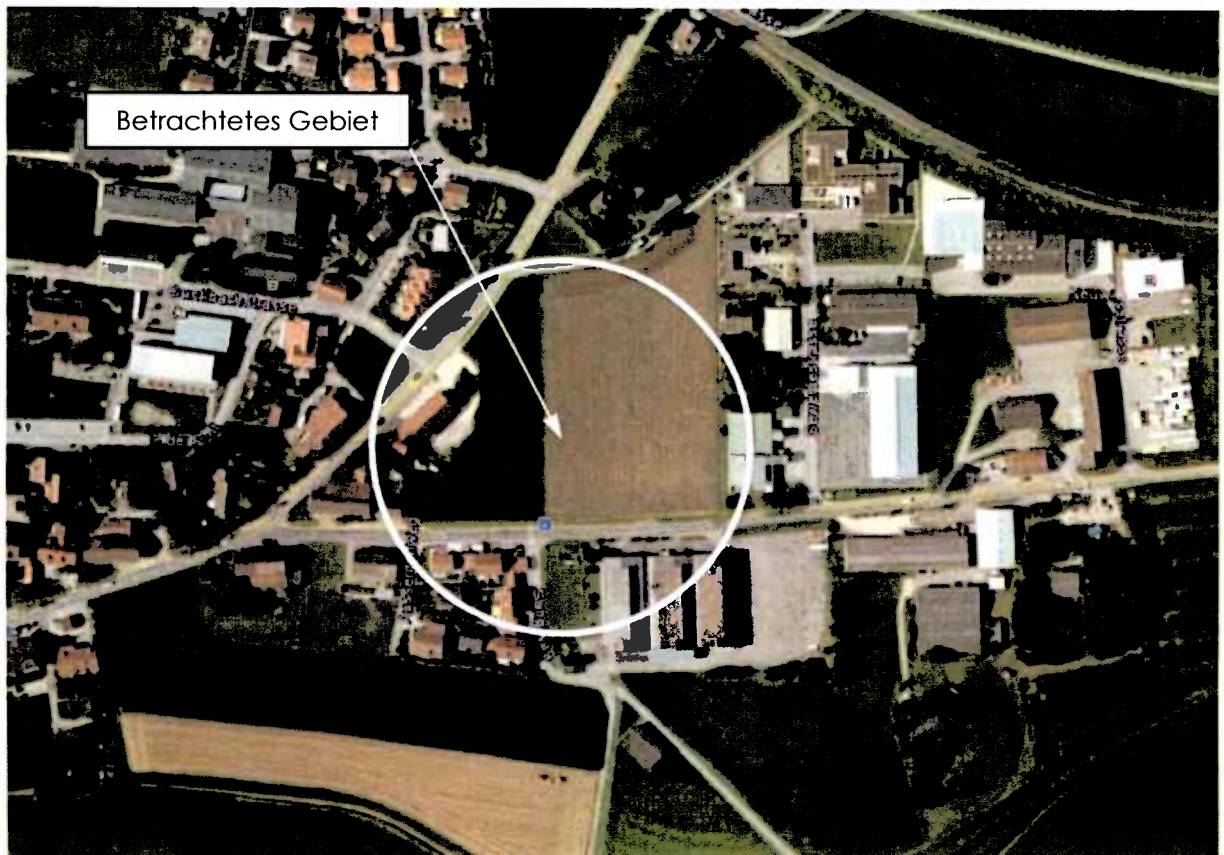
Die bei diesem Gebäude geltenden Immissionsgrenzwerte IGW der ESII werden an der strassenseitigen Fassade um bis zu 2 dB überschritten. Eine lärmabgewandte Belüftung ist nicht bei allen Räumen möglich. An den seitlichen Fassaden sind keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume vorhanden.

Die lärmempfindlichen Räume der beiden Kopfwohnungen der Häuser A und B können, mit Ausnahme von Zimmer 3 lärmabgewandt belüftet werden. Für das Zimmer 3 ist eine Ausnahmebewilligung notwendig.

Bei den Mittelwohnungen kann durch Aufteilung bzw. Zusammenlegung einzelner Wohnungen eine Grosszahl der Räume lärmabgewandt belüftet werden. Für diejenigen Räume, bei denen eine lärmabgewandte Belüftung oder eine Querlüftung des Raumes nicht möglich ist, wird eine Ausnahmebewilligung benötigt.

**Beilage 1**

**Betrachtetes Gebiet**



Beilage 2

Ausschnitt aus dem Zonenplan Ossingen

