



VERFÜGUNG

vom 16. März 2006

Rümlang. Privater Gestaltungsplan Ifang

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Rümlang hat am 14. Dezember 2005 dem privaten Gestaltungsplan Ifang im Sinne von § 86 PBG zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission des Kantons Zürich vom 9. Februar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Februar 2006 ersucht das Bauamt Rümlang um Genehmigung der Vorlage.

Die Parzelle Kat.-Nr. 4194 liegt in der Wohnzone W2C und wird begrenzt durch die Eisenbahnlinie Zürich-Bülach im Osten und die Ifangstrasse im Westen. Im Norden verläuft die Grenze an der Wohnzone W3 und im Süden an der Industrie- und Gewerbezone IG III B. Zweck des Gestaltungsplans ist insbesondere die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss kommunaler Nutzungsplanung besteht auf der betroffenen Parzelle eine Gestaltungsplanpflicht für den Vollzug der Lärmschutzverordnung. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (IGW) eingehalten. In Ergänzung zu den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans Ifang sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang massgebend.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Ifang, dem der Gemeinderat Rümlang am 14. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zustelladresse: Architekturbüro Maurice Müller, Schneiterstr. 9, 8523 Hagenbuch.

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

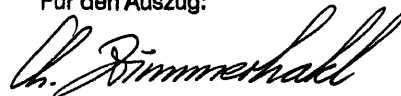
Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Rümlang wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 16. März 2006
060203/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Rümlang

Kreisplaner ARV

Privater Gestaltungsplan Ifang

Situation mit Lärmschutzwand

1: 1000

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am
L + B AG HGV

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. Dezember 2005 (GRB 327)
Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

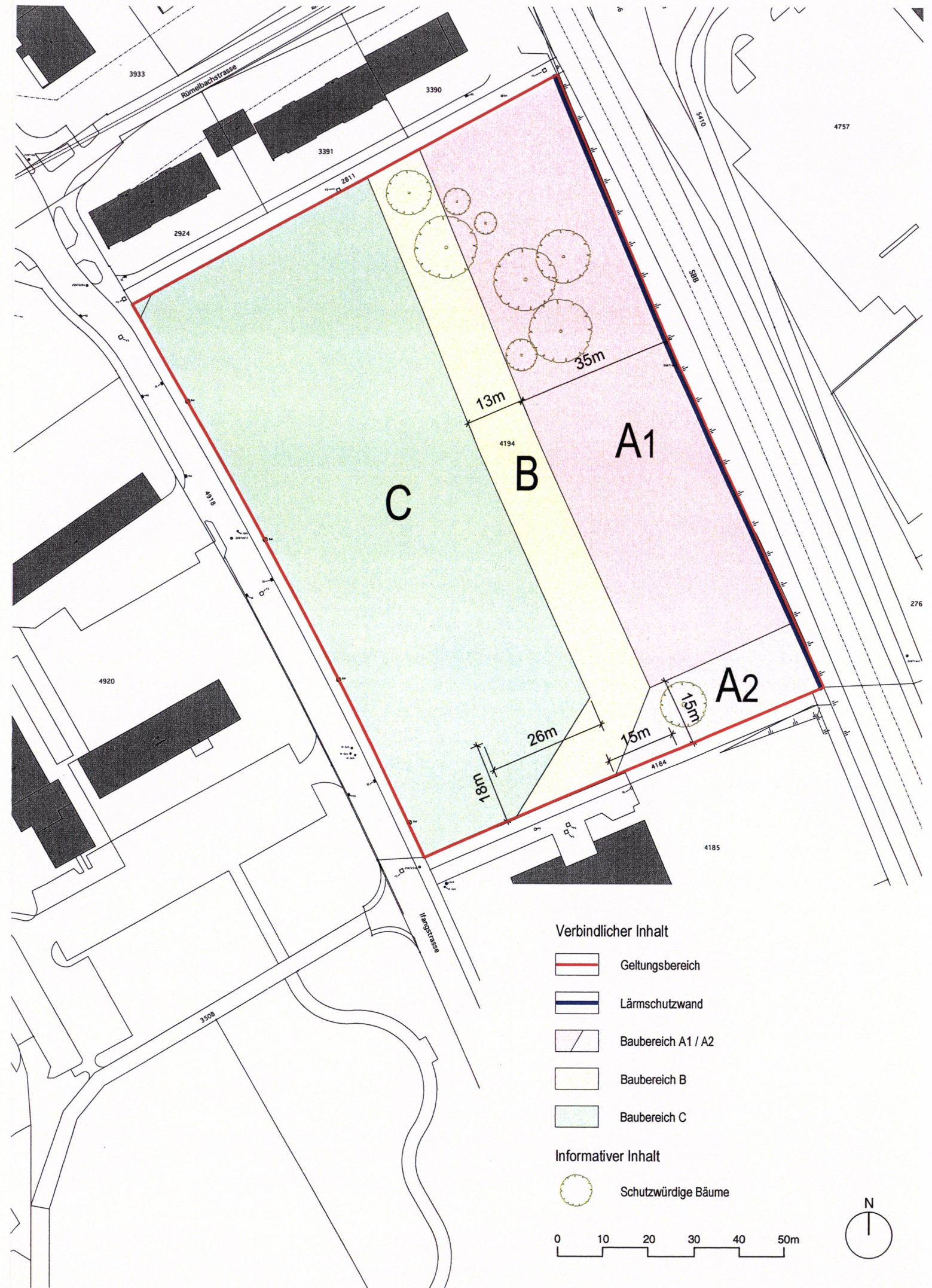
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

16. März 2006
BDV-Nr. 41/06

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32349 - 8.12.2005





Kanton Zürich
Gemeinde Rümlang

Kreisplaner ARV

Privater Gestaltungsplan Ifang

Situation ohne Lärmschutzwand

1: 1000

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am
L+B AG, HGV

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. Dezember 2005 (GRB 327)

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **16. März 2006**

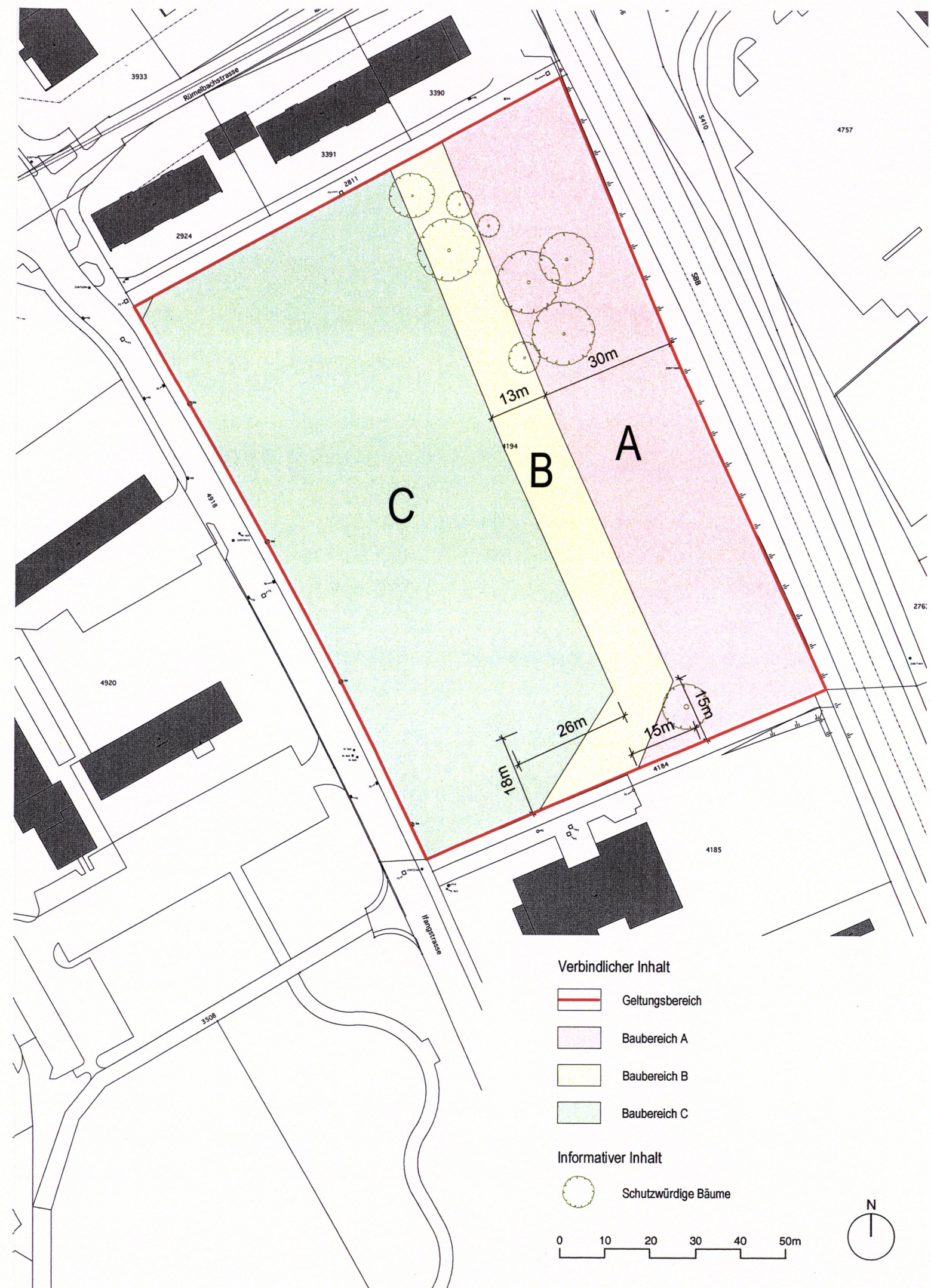
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **41/06**

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32349 - 8.12.2005





Kanton Zürich
Gemeinde Rümlang

Privater Gestaltungsplan Ifang

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

L+B AG, HGV

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. Dezember 2005 (GRB 327)

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **16. März 2006**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

41/06

Einhaltung der Immissionsgrenzwerte	<h2>1. Zweck</h2> <p>Der Private Gestaltungsplan Ifang bezweckt mit seinen Bestimmungen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).</p>
Plan und Bestimmungen	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2> <p>¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Situationsplan mit Lärmschutzwand 1:1000• Situationsplan ohne Lärmschutzwand 1:1000• Bestimmungen
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist in den zugehörigen Situationsplänen festgehalten.</p>
Bau- und Zonenordnung	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang massgebend.</p>
Lärmschutzwand	<h2>4. Bebauung mit Lärmschutzwand</h2> <p>¹ Entlang den SBB-Gleisen muss auf der Parzellengrenze eine Lärmschutzwand erstellt werden, welche eine Höhe von 4.0 m über Schienenoberkante (SOK) aufweist.</p>
Baubereiche A1 und A2	<p>² In den Baubereichen A1 und A2 müssen die Hauptgebäude zusammen mit den Besonderen Gebäuden eine Riegelwirkung erzielen, so dass das dahinter liegende Wohnumfeld zusätzlich vom Bahnlärm abgeschirmt wird.</p>
Baubereich A1	<p>³ Innerhalb des Baubereiches A1 dürfen die zur Lüftung der lärmempfindlichen Räume (gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster bis zu einer Höhe von 1.8 m (Mitte offenes Fenster) über gewachsenem Terrain bahnseits angeordnet werden, darüber müssen sie auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden.</p>
Baubereich A2	<p>⁴ Innerhalb des Baubereiches A2 müssen die zur Lüftung der lärmempfindlichen Räume (gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden.</p>

- Baubereich B ⁵ Innerhalb des Baubereiches B müssen die zur Lüftung der lärmempfindlichen Räume (gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster mindestens um 90° abgewandt von den SBB-Gleisen angeordnet werden.
- Baubereich C ⁶ Innerhalb des Baubereiches C sind keine besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlich.
- Etappierung ⁷ Es ist anzustreben, den Baubereich A zuerst oder gleichzeitig mit den anderen Baubereichen zu überbauen.

5. Bebauung ohne Lärmschutzwand

Falls auf eine Lärmschutzwand verzichtet wird, gelten folgende Bestimmungen:

- Lärmriegel ¹ Im Baubereich A müssen die Hauptgebäude zusammen mit maximal drei Besonderen Gebäuden eine Riegelwirkung erzielen, so dass das dahinter liegende Wohnumfeld vom Bahnlärm abgeschirmt wird. Die Gebäude sind in einem Abstand von 5.0 m von der Parzellengrenze zur SBB zu erstellen. Wird der Abstand zu den Gleisen vergrössert, so verschiebt sich die Grenze zwischen den Baubereichen A und B um das gleiche Mass.
- ² Die Hauptgebäude müssen inkl. Dachgeschoss mindestens eine Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) von 10.0 m aufweisen.
- ³ Die Besonderen Gebäude müssen eine Höhe von mindestens 4.0 m aufweisen und dürfen maximal 10.0 m lang sein.
- Spiel- und Ruheflächen ⁴ Spiel- und Ruheflächen sollen nicht längs den Bahngleisen angeordnet werden.
- Baubereich A ⁵ Innerhalb des Baubereiches A müssen die zur Lüftung der lärmempfindlichen Räume (gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden.
- Baubereich B ⁶ Baubereich B darf nur bebaut werden, wenn der Baubereich A überbaut ist. Innerhalb des Baubereiches B müssen die zur Lüftung der lärmempfindlichen Räume (gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster mindestens um 90° abgewandt von den SBB-Gleisen angeordnet werden.
- Baubereich C ⁷ Baubereich C darf nur bebaut werden, wenn der Baubereich A überbaut ist. Es sind keine besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlich.

Projektierungsspielraum

6. Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt und in einem Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass trotz der Abweichungen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Genehmigung

7. Inkrafttreten

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