

VERFÜGUNG

vom 23. Februar 2010

Rümlang. Privater Gestaltungsplan Ifangstrasse-Hofwisen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 24. November 2009 hat der Gemeinderat Rümlang dem privaten Gestaltungsplan Ifangstrasse-Hofwisen zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Januar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Bauamt Rümlang ersucht mit Schreiben vom 29. Januar 2010 um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Planungssperimeter befindet sich nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W2C mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Die beiden vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke Kat.-Nr. 4170 und 4037 gelten als erschlossen.

Nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung muss für das Gebiet Ifangstrasse-Hofwisen ein Gestaltungsplan aufgestellt werden, der die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II gewährleistet.

Der Gestaltungsplan legt Baubereiche fest, innerhalb derer die geplanten Wohnbauten angeordnet werden. In Bezug auf den Lärmschutz gegenüber der SBB-Linie wird geregelt, wo keine massgebenden Lüftungsfenster zur Belüftung von lärmempfindlichen Räumen zulässig sind und wo gegenüber der Bahnlinie eine Lärmschutzwand nötig ist. Ferner wird festgelegt, dass die Hauptgebäude und die besonderen Gebäude im Baubereich A als durchgehender Riegel mit einer minimalen Gesamthöhe von 10 m auszubilden sind.

In Bezug auf den Fluglärm ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte am Tag um 4 dB und in der ersten Nachtstunde um 1 dB überschritten sind. In Anbetracht dieser Werte überwiegt das Interesse an der Überbauung des Planungssperimeters gegenüber dem Interesse am Lärmschutz.

Der Gestaltungsplan hält sich an den Rahmen der Bau- und Zonenordnung, sodass die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich ist.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Ifangstrasse-Hofwisen, dem der Gemeinderat Rümlang am 24. November 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Rümlang wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Peter Hinnen, Kratzstrasse 3, 8153 Rümlang.

Zürich, den 23. Februar 2010
100177/Obl/Zst

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





Kanton Zürich
Gemeinde Rümlang

Privater Gestaltungsplan Ifangstrasse - Hofwisen

Situation

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 19.11.2009

Peter Hinnen:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 24. November 2009 (GRB 336)

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

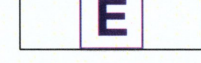
Von der Baudirektion genehmigt am 23. Feb. 2010

Für die Baudirektion


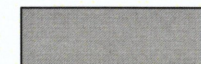
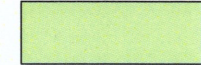
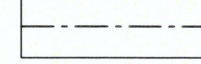

BDV-Nr.

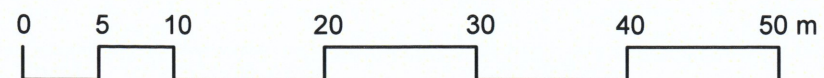
16/10

Verbindliche Inhalte

-  Geltungsbereich
-  Abzubrechende Bauten
-  Baubereiche
-  keine massgebende Lüftungsfenster zur Belüftung von lärmempfindlichen Räume
-  Lärmschutzwand
-  Zu- / Wegfahrten
-  Oberirdische Parkplätze
-  Spiel- und Ruhefläche
-  Entsorgungsstelle
-  Koordinatenpunkte

Informative Inhalte

-  Mögliche Stellung Neubauten
-  Erschliessungsfläche (Hartbelag)
-  Begrünter Freiraum
-  Rechtskräftige Baulinien
-  Höhenkurven



Definition Baubereiche

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	682726.70	256194.55
2	682741.97	256204.19
3	682761.56	256178.11
4	682747.59	256167.33
5	682706.24	256188.71
6	682706.24	256166.95
7	682673.18	256166.95
8	682674.87	256169.88
9	682677.80	256183.24
10	682681.98	256188.72
11	682743.58	256144.39
12	682744.49	256143.14
13	682682.62	256098.08
14	682677.24	256133.73
15	682733.76	256175.48
16	682751.00	256153.00



Kanton Zürich
Gemeinde Rümlang

Privater Gestaltungsplan Ifangstrasse -
Hofwisen

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 19.11.2009

Peter Hinnen:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 24. November 2009 (GRB 336)

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Feb. 2010

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

16/10

	<h2>1. Zweck</h2>
Einhaltung der Immissionsgrenzwerte	Der Private Gestaltungsplan Ifangstrasse - Hofwisen bezweckt mit seinen Bestimmungen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Plan und Bestimmungen	<p>¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Situationsplan 1:500• Bestimmungen <p>² Der Planungsbericht dient der Erläuterung und ist rechtlich nicht verbindlich.</p>
Geltungsbereich	<p>³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Bau- und Zonenordnung	Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang massgebend.
	<h2>4. Baubereiche</h2>
Hauptgebäude	Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
	<h2>5. Lärmschutz</h2>
Lärmschutzwand	<p>¹ Längs der Bahnlinie und der Hofwisenstrasse ist auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4037, und 4170 eine durchgehende Lärmschutzwand zu erstellen.</p> <p>² Die Lärmschutzwand längs der Bahnlinie hat eine Höhe von mindestens 3m gemessen ab Schienenoberkante aufzuweisen. Die Lärmschutzwand längs der Hofwisenstrasse hat eine Höhe von mindestens 3.5m gemessen ab dem bestehenden Terrain aufzuweisen</p>

- Lärmschutzriegel
- ³ Die im Situationsplan eingetragene Lage ist wegleitend.
- ⁴ Im Baubereich A sind Hauptgebäude zusätzlich als Lärmschutzriegel auszubilden, so dass die dahinter liegenden Baubereiche und die Spiel- und Ruheflächen vom Bahnlärm abgeschirmt werden.
- ⁵ Die Bauten müssen inkl. Dachgeschoss mindestens eine Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) von 10.0 m aufweisen.
- Anordnung der Fenster zur Lüftung lärmempfindlicher Räume
- ⁶ In Richtung der im Situationsplan mit Pfeilen bezeichneten Mantellinien dürfen keine massgebende Lüftungsfenster zur Belüftung von lärmempfindlicher Räume (gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV) angeordnet werden. Davon ausgenommen ist das Erdgeschoss im Baubereich A.
- Baubereich C1
- ⁷ Wird die Lärmschutzwand gemäss Ziffer 1 bis zur Wegparzelle auf dem Grundstück Kat. Nr. 4038 verlängert, ist im Baubereich C1 in Abweichung zu Ziffer 6 die Anordnung der Fenster zur Belüftung von lärmempfindlichen Räumen frei.
- Baubereiche C2
- ⁸ Im Baubereich C2 sind keine besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlich.
- Anforderung an die Aussenhülle
- ⁹ Es gelten die erhöhten Anforderungen an die Aussenhülle gemäss SIA-Norm 181.
- Etappierung
- ¹⁰ Die Lärmschutzwand sowie der Lärmschutzriegel im Baubereich A sind in einer ersten Etappe oder zeitgleich mit den Bauten in den anderen Baubereichen zu erstellen.

6. Erschliessung

- Zu- und Wegfahrt
- ¹ Das Areal wird über die Ifangstrasse erschlossen.
- ² Der Anschluss an die Ifangstrasse hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- Parkierung
- ³ Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- ⁴ An der speziell bezeichneten Stelle dürfen maximal 10 oberirdische Parkplätze erstellt werden.
- Entsorgung
- ⁵ Im bezeichneten Bereich ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten.

	<h2>7. Gestaltung</h2>
Besonders gute Gesamtgestaltung	¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.
Spiel- und Ruheflächen	² Spiel- und Ruheflächen sind an der hierfür im Gestaltungsplan bezeichneten lärmgeschützten Stelle anzuordnen.
	<h2>8. Energie</h2>
Minergie-Standard	Die Neubauten haben mindestens die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Minergie®-Standard zu erfüllen.
	<h2>9. Abweichungen</h2>
Projektierungsspielraum	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.
	<h2>10. Inkrafttreten</h2>
Genehmigung	Der Private Gestaltungsplan Ifangstrasse - Hofwisen tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.