



VERFÜGUNG

vom 31. Mai 2012

Rümlang. Privater Gestaltungsplan „Zil“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Rümlang hat mit Beschluss vom 8. März 2012 dem privaten Gestaltungsplan „Zil“ zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. April 2012 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen. Die Gemeinde Rümlang ersucht um Genehmigung des Beschlusses.

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplans liegt nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W2c mit der Empfindlichkeitsstufe ES II. In der Bau- und Zonenordnung ist für das Gebiet die Gestaltungsplanpflicht festgelegt, mit der eine zweckmässige Lärmschutzlösung gegenüber der Glattalstrasse geregelt wird. Ein Nutzungstransfer zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 5736-5741 und 5750, der schon im Grundbuch verankert ist, wird nun auch mit dem Gestaltungsplan festgeschrieben. Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Überbauungskonzept. Um eine hohe gestalterische und architektonische Qualität der Gebäude zu erreichen, wird im Gestaltungsplan eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG vorgeschrieben. Dementsprechend wird für die Grundstücke, die nicht mit Einfamilienhäusern bebaut werden, der Arealüberbauungsbonus gewährt.

Der Gestaltungsplan hält sich an den Rahmen der Bau- und Zonenordnung. Er bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Zil“, welchem der Gemeinderat Rümlang am 8. März 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 936.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten 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. Der Gemeinderat Rümlang wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an Rudolf Frei, Mittelstrasse 5, 8153 Rümlang (Rechnungsadressat).

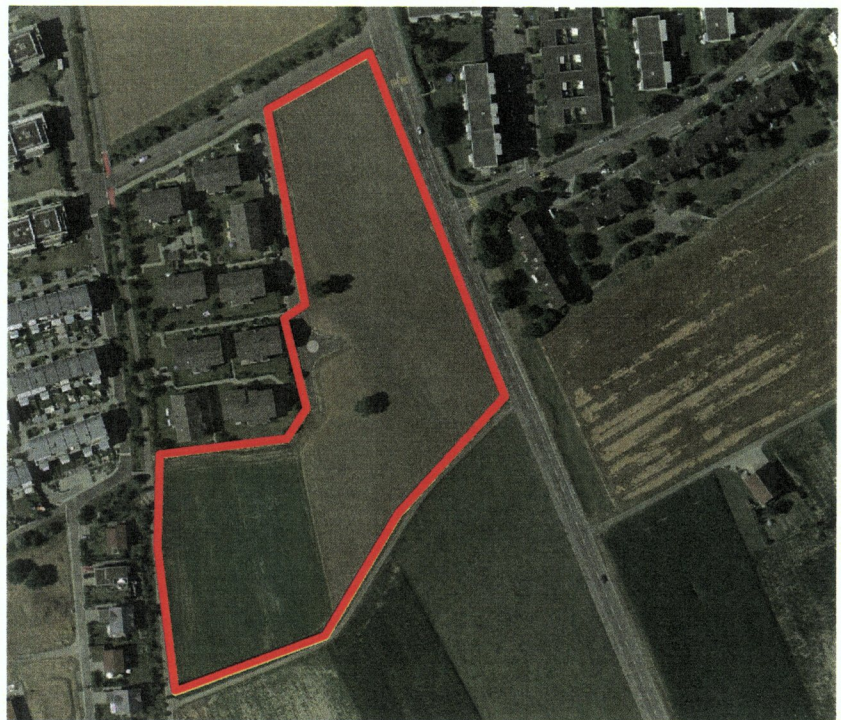
Zürich, den 31. Mai 2012
120779/BLI/STM


Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Zil



 Gestaltungsplanperimeter



Privater Gestaltungsplan Zil

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat. Nrn. 5736, 5741, 5744 und
5751

Rudolf Frei:

Kat. Nr. 5737

Familie Pfenninger:

Kat. Nr. 5738

Familie Grünenwald:

Kat. Nr. 5739

Familie Schindler:

Kat. Nr. 5740

Familie Cotting:

Kat. Nr. 5750

Herr Schumacher:

Kat. Nr. 5669

Kanton Zürich, AWEL:

[Handwritten signatures and names over dotted lines]
Rudolf Frei
Pfenninger
Grünenwald
Schindler
Cotting
Schumacher

Vom Gemeinderat zugestimmt am **- 8. März 2012**

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

[Handwritten signature of the President]

[Handwritten signature of the Secretary]

Von der Baudirektion genehmigt am **31. Mai 2012**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **79/12**

[Handwritten signature for the Baudirektion]

Suter • von Känel • Wild • AG

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

- ## 1. Zweck

Einhaltung der Planungswerte 1 Der private Gestaltungsplan Zil bezweckt mit seinen Bestimmungen die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Nutzungstransfer 2 Der private Gestaltungsplan Zil regelt den Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern.

Einordnung / Qualität 3 Er stellt eine hohe gestalterische und architektonische Qualität der Gebäude und deren besonders gute Einordnung in die ortsbauliche Struktur sicher.
- ## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
 - Situationsplan 1:500
 - Bestimmungen

Geltungsbereich 2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.
- ## 3. Ergänzendes Recht

Bau- und Zonenordnung Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang massgebend.
- ## 4. Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude

Hauptgebäude 1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder (Mantellinie) erstellt werden. Besondere Gebäude sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Abstände 2 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplans sind die zonenkonformen Abstände einzuhalten.

Balkone, Vordächer

- 3 Balkone und Vordächer können die Mantellinien im Rahmen und Ausmass von § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG überragen.

Anzahl oberirdischer Hauptgebäude

- 4 Im jeweiligen Baufeld darf folgende Anzahl oberirdischer Hauptgebäude erstellt werden:

Baufeld	Max. Anzahl Gebäude
A	6-8
B	3-4
C	4-7
D	4-7

Baumassenziffer Baufeld A

- 5 Im Baufeld A gilt eine Baumassenziffer von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Zulässige Baumasse Baufelder B, C und D

- 6 Die zulässigen Baumassen für Hauptgebäude werden wie folgt auf die Baufelder B, C und D aufgeteilt:

Baufeld	Max. zulässige Baumasse
B	$11'190 \text{ m}^3$
C	$14'940 \text{ m}^3$
D	$16'850 \text{ m}^3$
Total	$42'980 \text{ m}^3$

Nutzungsverlagerungen

- 7 Nutzungsverlagerungen zwischen den Baufeldern B, C und D sind zulässig, sofern die Erhöhung einen Zehntel der Baumasse des jeweiligen Baufeldes nicht übersteigt und die Summe der Baumasse nicht überschritten wird.
- 8 Nutzungsverlagerungen von Grundstücken, die ausserhalb des Geltungsbereiches liegen, in die Baufelder A, B, C und D sind nicht gestattet.

Dachformen

- 9 Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig.
- 10 Auf Besonderen Gebäuden sind Schräg- und Flachdächer zulässig.

Gebäude- / Gesamthöhe Baufeld A

- 11 Im Baufeld A gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6.5 m und eine maximale Gesamthöhe von 10 m.

Grundmasse

12 Die maximal anrechenbare Geschosszahl für die einzelnen Baufelder beträgt:

Baufeld	A	B	C	D
Vollgeschoss	2	3	3	3
Dachgeschoss	1	2	2	2

Gewachsener Boden

13 Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven gelten als gewachsener Boden.

14 Im Bereich der Arealstrasse gilt die im Plan bezeichnete Niveaulinie als gewachsener Boden.

5. Gestaltung

Besonders gute
Gesamtgestaltung

1 Bauten und Anlagen in den Baufeldern B, C und D sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass gemäss § 71 PBG eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

2 Für die Gestaltung von Bauten und Anlagen im Baufeld A und den dazugehörigen Parzellen gilt § 238 Abs. 1 PBG.

Begrünung

3 Der Aussenraum ist zu begrünen. Er ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen und vereinzelt Hochstamm-bäumen naturnah zu gestalten. Dies gilt insbesondere auch entlang der Glattalstrasse.

4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Spiel- und Ruheflächen

5 Zwischen den Hauptgebäuden sind Freiräume vorzusehen, welche als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten sind.

6. Freiraum

Gewässerraum

1 Der im Plan bezeichnete Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

2 Im Gewässerraum dürfen weder befestigte Flächen noch ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.

3 Der Gewässerraum darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.

7. Erschliessung

- | | |
|------------------|---|
| Zu- und Wegfahrt | <ol style="list-style-type: none">1 Das Areal wird über die Zilstrasse erschlossen.2 Der Anschluss an die Zilstrasse hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen.3 An der im Plan bezeichneten Stelle darf eine Wegfahrt auf die Hörnlistasse erstellt werden. Eine Zufahrt ab der Hörnlistasse ist nicht zulässig. |
| Parkierung | <ol style="list-style-type: none">4 Die Parkplätze der Baufelder B, C und D sind hauptsächlich unterirdisch oder überdeckt anzuordnen. Offene Parkplätze dürfen nur als Besucherparkplätze genutzt werden.5 Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen haben an den beiden im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.6 Die Besonderen Gebäude entlang der Glattalstrasse, welche dem Lärmschutz dienen, dürfen als Autounterstände genutzt werden. |
| Fusswege | <ol style="list-style-type: none">7 Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten sind Fusswegverbindungen vorzusehen, welche dauernd öffentlich benutzbar sein müssen.8 Es müssen gesamthaft mindestens drei und maximal vier Fusswegverbindungen zur Glattalstrasse erstellt werden.9 Die Fusswegverbindungen haben eine Breite von mindestens 2 m aufzuweisen. |
| Entsorgung | <ol style="list-style-type: none">10 Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.11 Für die Baubereiche B, C und D sind in den bezeichneten Bereichen gemeinsame Entsorgungsstellen einzurichten, die gut in die Umgebungsgestaltung integriert sind. |
| Energie | <ol style="list-style-type: none">12 Die Bauten in den Baufeldern C und D müssen mindestens die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Minergie®-Standard zu erfüllen. |

8. Lärmschutz

Besondere Gebäude /
Lärmschutzwand

- 1 An die im Plan bezeichnete Baulinie „Lärmschutz“ müssen Besondere Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 4 m oder Lärmschutzwände mit einer Höhe von 4 m angebaut werden. Für die Bemessung der Höhe der Lärmschutzmassnahmen ist der gewachsene Boden gemäss Artikel 4.14 massgebend.
- 2 Die Gesamtlänge der angebauten Besonderen Gebäude muss mindestens einen Drittel und maximal zwei Drittel der Länge der Baulinie „Lärmschutz“ betragen.
- 3 Die Gesamtlänge der angebauten Lärmschutzwände muss mindestens einen Drittel und maximal zwei Drittel der Länge der Baulinie „Lärmschutz“ betragen.
- 4 Im Bereich der Fusswegverbindungen müssen keine Lärmschutzanlagen an die Baulinie „Lärmschutz“ angebaut werden. Dafür ist im Abstand von maximal einem Meter ab Strassengrenze der Glattalstrasse eine ab Strassenniveau gemessen 2.5 m hohe Lärmschutzwand so zu erstellen, dass keine direkte Verbindungslinie zwischen Strasse und Baufeld gezogen werden kann.
- 5 Die Lärmschutzmassnahmen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Anordnung der Fenster zur
Lüftung lärmempfindlicher
Räume

- 6 Massgebende Lüftungsfenster von Wohnräumen in den Baufeldern C und D müssen so erstellt werden, dass folgende Pegeldifferenzen gegenüber den Emissionswerten der Glattalstrasse erreicht werden:
 - im Baufeld C: 25 dB(A)
 - im Baufeld D: 22 dB(A).
- 7 Die Erreichung der Pegeldifferenzen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Lärmschutzwand
Retentionsbecken

- 8 Im Bereich des Retentionsbeckens kann eine Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2.5 m ab Niveau der Glattalstrasse erstellt werden, sofern der Lärmschutz auf dem Baufeld C nicht durch die Anordnung, Gestaltung oder Organisation der Bauten erreicht werden kann. Der bestehende Erdwall ist an die maximale Höhe von 2.5 m anzurechnen.
- 9 Die im Situationsplan eingetragene Lage ist wegleitend.

Etappierung

10 Die Lärmschutzmassnahmen sind vor oder spätestens zeitgleich mit den Hochbauten in den Baufeldern C und D zu erstellen. Bei einer etappierten Bebauung der Baufelder C und D betrifft dies nur die jeweiligen, im Plan bezeichneten Lärmschutzmassnahmen.

Baufelder A und B

11 Für die Baufelder A und B sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

9. Inkrafttreten

Genehmigung

Der private Gestaltungsplan Zil tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Zil

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Kat. Nrn. 5736, 5741, 5744 und 5751	Rudolf Frei:
Kat. Nr. 5737	Familie Pfenniger:
Kat. Nr. 5738	Familie Grünwald:
Kat. Nr. 5739	Familie Schindler:
Kat. Nr. 5740	Familie Cotting:
Kat. Nr. 5750	Herr Schumacher:
Kat. Nr. 5669	Kanton Zürich AWEL:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 8. März 2012

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 31. Mai 2012

Für die Baudirektion

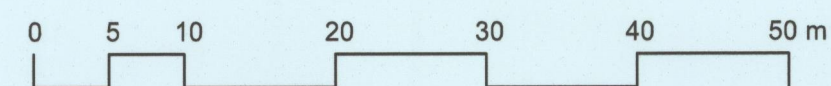
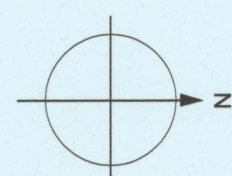
BDV-Nr. 79/12

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU s.l.a.
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich
Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32461 - 15.02.2012

Definition Koordinatenpunkte Baufelder

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	682'255.65	255'360.69
2	682'254.18	255'377.13
3	682'308.96	255'381.93
4	682'311.98	255'345.88
5	682'308.38	255'332.25
6	682'291.51	255'330.77
7	682'282.76	255'332.91
8	682'280.14	255'362.84
9	682'275.25	255'329.81
10	682'331.75	255'444.85
11	682'371.81	255'456.44



Verbindliche Inhalte

Bebauung

- A** Baufeld
- 7** **8** Koordinatenpunkte

Umgebung

- Höhenlinie (Gewachsenes Boden)
- OK 447.44 Niveaulinie Arealstrasse
- Geltungsbereich
- Gewässerraum gemäss Art. 41 GSchV
- Lärmschutzmassnahmen im Ausbreitungsbereich
 - Baulinie "Lärmschutz" Baufeld C / Baufeld D
 - Lärmschutzwand bei Unterbrechung Baulinie "Lärmschutz" Baufeld C / Baufeld D
 - Lärmschutzwand Retentionsbecken

Erschliessung

- Zu- / Wegfahrten
- Entsorgungsstellen
- Zufahrt Tiefgarage
- Fusswegverbindung

Informative Inhalte

- Mögliche Neubauten
- Erschliessungsfläche (Hartbelag)
- Begrünter Freiraum
- Rechtskräftige Baulinie