

## «Privater Gestaltungsplan (Teilgebiet) für Vollzug der Lärmschutzverordnung auf der Parzelle 893» – Genehmigung

Gemeinde **Schöfflisdorf**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 893

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:200 vom 13. April 2022
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 13. April 2022 (Festsetzungsdatum)
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. April 2022
  - Lärmgutachten «Überbauung Parzelle 893 Schöfflisdorf» vom 29. Oktober 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Schöfflisdorf verfügt nördlich der Wehntalerstrasse in der Wohnzone W2 über ein unbebautes Gebiet. Für dieses Gebiet gilt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht, welche die Grundstücke Kat.-Nrn. 893 und 1120 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 377 (Schulstrasse) umfasst. Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 893 haben konkrete Bauabsichten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage und zur Sicherung der Planungswerte gemäss bundesrechtlicher Lärmschutzverordnung bedarf es der Aufstellung eines Gestaltungsplans. Mit dem exekutorischen «Privaten Gestaltungsplan (Teilgebiet) für Vollzug der Lärmschutzverordnung auf der Parzelle 893» soll der Vorgabe der Lärmschutzverordnung nachgekommen und die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 893 geschaffen werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Schöfflisdorf stimmte mit Beschluss vom 20. April 2022 dem «Privaten Gestaltungsplan (Teilgebiet) für Vollzug der Lärmschutzverordnung auf der Parzelle 893» zu. Mit Schreiben vom 21. April 2022 beantragt die Gemeinde Schöfflisdorf die Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Für das Grundstück Kat.-Nr. 893 ist gemäss BZO eine Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung der Lärmschutzvorgaben festgelegt. Die Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die Sicherung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Ziff. 4 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) schreibt vor, dass die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zu berücksichtigen ist. Massgebend sind gemäss Ziff. 4 Abs. 2 GPV die Grenzwerte 55 Dezibel (dB) am Tag beziehungsweise 45 dB bei Nacht. Weiter regelt Ziff. 4 Abs. 3 GPV, dass die lärmempfindlichen Räume nicht ausschliesslich strassenseitig (Wehntalerstrasse) belichtet und belüftet werden dürfen.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. März 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Vorliegend erfordern die Umstände keine umfassende Regelung, sodass sich der Gestaltungsplan auf Regelungen zum Lärmschutz beschränken kann (§ 83 Abs. 4 PBG). Weiter ist die Beschränkung des Geltungsbereichs auf das Grundstück Kat.-Nr. 893 recht- und zweckmässig, und es ist nicht zwingend notwendig, für das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet einen einzigen Gestaltungsplan zu erlassen.

Mit dem exekutorischen «Privaten Gestaltungsplan (Teilgebiet) für Vollzug der Lärmschutzverordnung auf der Parzelle 893» wird der Vorgabe der bundesrechtlichen Lärmschutzverordnung nachgekommen und die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 893 geschaffen.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

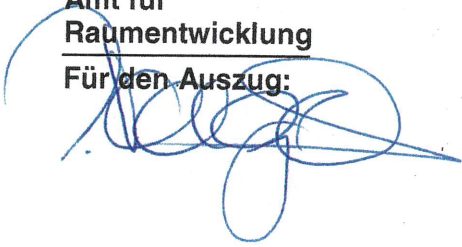
Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der «Private Gestaltungsplan (Teilgebiet) für Vollzug der Lärmschutzverordnung auf der Parzelle 893», welchem der Gemeinderat Schöfflisdorf mit Beschluss vom 20. April 2022 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 754.00 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Schöfflisdorf wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Schöfflisdorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)
  - Hans und Cornelia Harlacher-Engeler, Wehntalerstrasse 30, 8165 Schöfflisdorf (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 08. JUNI 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan (Teilgebiet)  
für Vollzug der Lärmschutzverordnung  
Parzelle 893

**Situation Gestaltungsplan Mst. 1:200**

Gez: 13.04.2022 m, Plan-Gr.: 63x60 cm

Von den Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 893  
aufgestellt am 13.04.2022

Die Grundeigentümer:  
Cornelia und Hans Harlacher  
Wehntalerstrasse 30, 8165 Schöfflisdorf

*Cornelia Harlacher*  
*Hans Harlacher*

Vom Gemeinderat zugestimmt am ..... 20. April 2022

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindefschreiberin:

*Summ*

*J.G.*

Von der Baudirektion genehmigt am ..... - 8. Juni 2022

Für die Baudirektion:

BDV Nr.: 0451/22

*Mauser*

Arikan Architektur und Bau GmbH  
Am See 1b, 5616 Meisterschwanden, Tel: 062 296 64 59, Email: robert.mauker@architekturarikan.ch



**Festlegungen:**

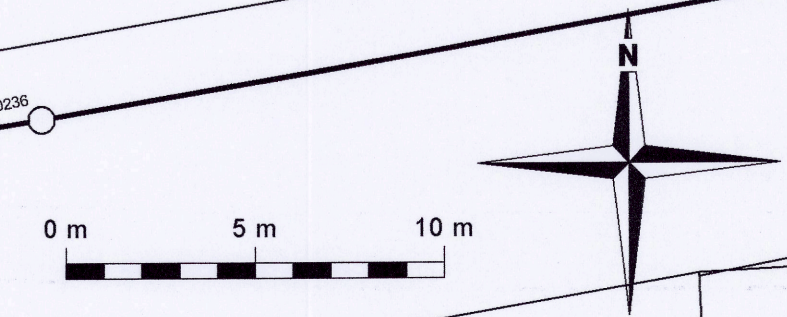
Geltungsbereich privater Gestaltungsplan (Teilgebiet)  
für Vollzug der Lärmschutzverordnung

**Informationsinhalte:**

Bestehend

Abbruch

Baukörper geplanter Neubau



Eingang

13. April 2022



Kanton Zürich  
Gemeinde Schöfflisdorf

Privater Gestaltungsplan (Teilgebiet)  
für Vollzug der Lärmschutzverordnung  
auf der Parzelle 893

## Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am:

13.04.2022

Die Grundeigentümer:  
Cornelia und Hans Harlacher  
Wehntalerstrasse 30, 8165 Schöfflisdorf

Zustimmung durch den Gemeinderat am:

20. April 2022

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigt durch die Baudirektion am: 8. Juni 2022

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0451/22

## 1. Zweck

### Regelung des Sachverhaltes

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan (Teilgebiet) der Parzelle 893 bezweckt die Regelung folgenden Sachverhaltes:

- Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

## 2. Allgemeines

### Plan und Bestimmungen

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan 1:200 und den Bestimmungen.

### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im Situationsplan Mst. 1:200 dargestellt.

### Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Schöflisdorf sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 massgebend.

## 3. Lage und äussere Abmessungen der Bauten

### Hauptgebäude

<sup>1</sup> Hauptgebäude und besondere Gebäude sind im Rahmen der BZO und der nachfolgenden Bestimmungen zulässig.

## 4. Lärmschutz

### Empfindlichkeitsstufe

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung.

### Grenzwerte

<sup>2</sup> Der massgebende Grenzwert liegt bei 55 dB am Tag bzw. 45 dB bei Nacht.

### Lärmempfindliche Räume

<sup>3</sup> Lärmempfindliche Räume dürfen nicht ausschliesslich strassenseitig (Wehntalerstrasse) belichtet und belüftet werden.

## 5. Inkrafttreten

### Genehmigung

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Eingang

13. April 2022

Kanton Zürich  
Gemeinde Schöfflisdorf

Privater Gestaltungsplan (Teilgebiet)  
für Vollzug der Lärmschutzverordnung  
auf der Parzelle 893

## **Bericht gemäss Art. 47 RPV**

vom 13.04.2022

## **Inhalt**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Anlass
  - 1.2 Aufgabe des Gestaltungsplans
  - 1.3 Privater Gestaltungsplan
  - 1.4 Geltungsbereich
- 2. Übergeordnete Vorgaben**
  - 2.1 Planungsinstrumente
- 3. Lärm**
  - 3.1 Lärmbelastung
  - 3.2 Lärmschutzmassnahmen
- 4. Erläuterungen zu den Bestimmungen**
  - 4.1 Zweck
  - 4.2 Allgemeines
  - 4.3 Lärmschutz
- 5. Planungsablauf**
- 6. Einwendungen**
- 7. Anhang**

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

<b>Lage</b>	<sup>1</sup> Die Parzelle Kat. Nr. 893 liegt nördlich der Wehntalerstrasse am östlichen Rand des Gebietes «Im Bungert» und umfasst eine Fläche von 1004 m <sup>2</sup> . Die Parzelle ist im Zonenplan der Wohnzone W2 zugeteilt mit Empfindlichkeitsstufe II.
<b>Gestaltungsplanpflicht</b>	<sup>2</sup> Gemäss Zonenplan Revision 2002 besteht für diese Parzelle sowie für die Nachbarparzelle Kat. Nr. 1120 eine Gestaltungsplanpflicht für Vollzug der Lärmschutzverordnung.
<b>Teilgebiet</b>	<sup>3</sup> Auf der Parzelle 893 ist durch den Grundeigentümer eine konkrete Bauabsicht für den Neubau eines Einfamilienhauses vorhanden. Mit dieser Bauabsicht werden alle Bestimmungen der BZO, PBG, AGV, etc. eingehalten. Dadurch kann festgestellt werden, dass diese Bauabsicht keinerlei Einfluss auf eine zukünftige Bebauung der Nachbarparzelle 1120 hat. Darum streben die Grundeigentümer Parzelle 893 einen Teilgebiet Gestaltungsplan nur für die Parzelle 893 an.

## 1.2 Aufgabe des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung sichergestellt werden.

## 1.3 Privater Gestaltungsplan

<b>Festsetzung durch die Grundeigentümer</b>	<sup>1</sup> Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 85 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Dieser wird durch den Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 893 festgesetzt.
<b>Zustimmung durch den Gemeinderat</b>	<sup>2</sup> Da mit der Festlegung im Geltungsbereich von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nicht abgewichen wird, erfordert der Gestaltungsplan lediglich die Zustimmung des Gemeinderates und muss nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Anschliessend ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

## 1.4 Geltungsbereich

<b>Geltungsbereich des Gestaltungsplans</b>	Der Gestaltungsplan ist auf die Parzelle Kat. Nr. 893 beschränkt.
---	---

## 2. Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Planungsinstrumente

#### Richtpläne

<sup>1</sup> Die Parzelle Kat. Nr. 893 ist im kantonaalem Richtplan (Festsetzung durch Beschluss des Kantonsrates vom 7. Juni 2021) sowie im regionalem Richtplan (Festsetzung durch Beschluss des Regierungsrates vom 11. November 2020) als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

#### Zonenplan

<sup>2</sup> Im kommunalem Zonenplan (Beschluss Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2002) sind die Parzellen Kat. Nr. 893 und 1120 mit der Pflicht eines Gestaltungsplanes für die Einhaltung der Lärmschutzverordnung (Fassung vom 15. Dezember 1986) belegt.

EBENE	PLANUNGSINSTRUMENTE	
Kanton/ Region	Kantonaler / Regionaler Richtplan	
Gemeinde		BZO / Zonenplan Schöfflisdorf
Parzelle		Privater Gestaltungsplan Parzelle Kat. 893
	Behördenverbindlich	Grundeigentümergebunden

### 3. Lärm

#### 3.1 Lärmbelastung

**LSV legt Planungswerte fest**

<sup>1</sup> Die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) legt die Grenzwerte für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung fest. Im Gestaltungsplangebiet mit Empfindlichkeitsstufe (ES) II sind folgende Werte einzuhalten:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte (PW)	
	Beurteilungspegel Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht
II	55	45

**Massgebende Emissionen**

<sup>2</sup> Die Parzelle 893 ist im Einflussbereich der Wehntalerstrasse. Gemäss Lärmbelastungskataster Kanton Zürich gelten folgende massgebende Emissionen (Abfrage auf maps.zh.ch, 15.09.2021):

Strasse / Abschnitt Nr.	DTV	vt	vn	Nt	Nn	Nt2	Nn2	i	Korr.	K1 t/n	Lr,eT	Lr,eN
	(Fz/Tag)	(km/h)		(Fz/h)		%		(%)	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))
Wehntalerstrasse / 40301	11'247	53	54	644	122	6.0	3.1	2.5	+1	0/0	78.0	69.9

Legende:

DTV      Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) aller Fahrzeuge in 24 Stunden  
vt/vn      Für Berechnung verwendete Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h  
Nt/Nn      Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde  
Nt2/Nn2      Anteil Lastwagen und Motorräder am Tag und in der Nacht in Prozent  
i      Strassenleistung  
Korr. Bel.      Belagskorrektur  
K1 t/n      Pegelkorrektur für Motorfahrzeuglärm gemäss Anhang 3 LSV  
Lr,eT/N      Emissionspegel in 1 m Abstand von der Strassenachse in dB(A)

#### 3.2 Lärmschutzmassnahmen

**Feststellung**

<sup>1</sup> Auf der Parzelle 893 sind keine weiteren baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung notwendig.

**Begründung**

<sup>2</sup> Im beabsichtigten Projekt sind lediglich im Obergeschoss südseitig leicht die Planungswerte des LSV überschritten.

Da die 2 betroffenen Schlafräume jedoch auch auf den nicht belasteten Giebelseiten zusätzliche Fenster zur natürlichen Belüftung haben, sind hiermit die Planungswerte der LSV gewährleistet.

(Siehe Anhang Lärmgutachten)

## 4. Erläuterungen zu den Bestimmungen

### 4.1 Zweck

#### Motive des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan bezweckt die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Wehntalerstrasse.

### 4.2 Allgemeines

#### Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan 1:200 und den Bestimmungen.

#### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist auf die Parzelle 893 beschränkt und umfasst 1'004 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Lage und äussere Abmessungen der Bauten

#### Keine Einschränkungen

Für das Gebiet besteht eine konkrete Bauabsicht. Die einzuhaltenden Abstände gegenüber den Nachbargrundstücken richten sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schöfflisdorf.  
(Siehe Anhang Bauprojektpläne)

### 4.4 Lärmschutz

#### Keine Massnahmen

Wie schon unter Punkt 2.2 dargelegt, sind für den Vollzug der Lärmschutzverordnung keine weiteren baulichen Massnahmen erforderlich.

## 5. Planungsablauf

Juni bis September 2021	Vorabklärungen und Vorarbeiten
November/Dezember 2021	Erarbeitung Gestaltungsplan
Dez. 2021 bis März 2022	Vorprüfung Gestaltungsplan durch die Baudirektion
31. Januar 2022	Beratung und Verabschiedung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat
4. Februar 2022	Beginn Öffentliche Auflage und Anhörung des Gestaltungsplanes (60 Tage)
10. März 2022	Bericht der Vorprüfung durch die Baudirektion
5. April 2022	Ende Öffentliche Auflage und Anhörung des Gestaltungsplanes.
11./12. April 2022	Einarbeitung der formellen Hinweise und Änderungen der Baudirektion. Es wurden sämtliche Ergänzungs- und Anpassungsvorschläge gemäss Abschnitt «3. Beurteilung im Einzelnen» übernommen.
13. April 2022	Festsetzung durch Grundeigentümer
April/Mai 2022	Zustimmung und Genehmigung durch den Gemeinderat und durch die Baudirektion und Eröffnung öffentlicher Auflage mit 30-tägiger Rekursfrist beim Baurekursgericht.
Mai/Juni 2022	Publikation des rechtskräftig genehmigten Gestaltungsplanes

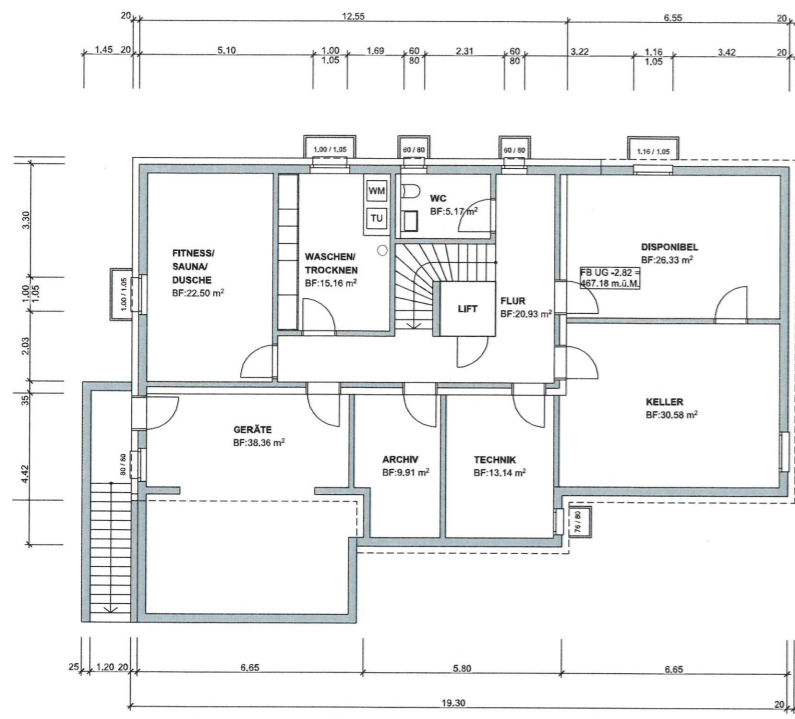
## 6. Einwendungen

<b>Nicht berücksichtigte Einwendungen</b>	Es sind keine Einwendungen eingegangen.
---	---

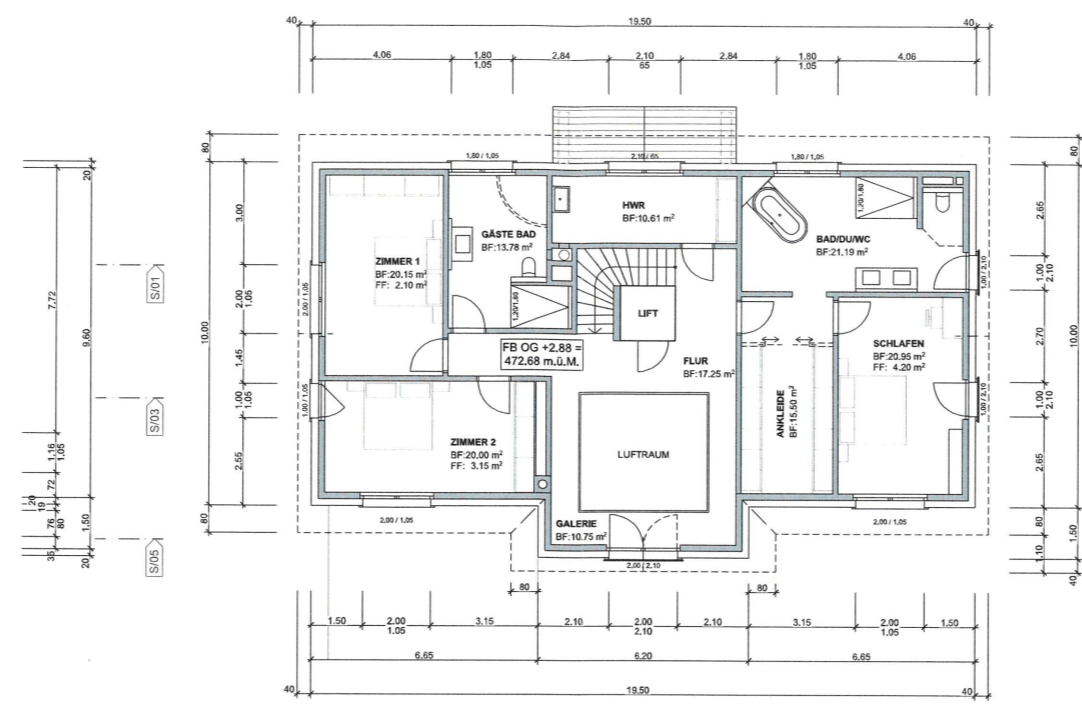
## 7. Anhang

- Bauprojektpläne Entwurf Baugesuchplanung von Arian Architektur und Bau GmbH vom 20.10.2021
  - Situation Mst. 1:500
  - Grundrisse UG, EG, OG und DG Mst. 1:100
  - Fassadenansichten Mst. 1:100
  - Umgebung Mst. 1:100
- Lärmgutachten von Grolimund + Partner AG vom 29.10.2021

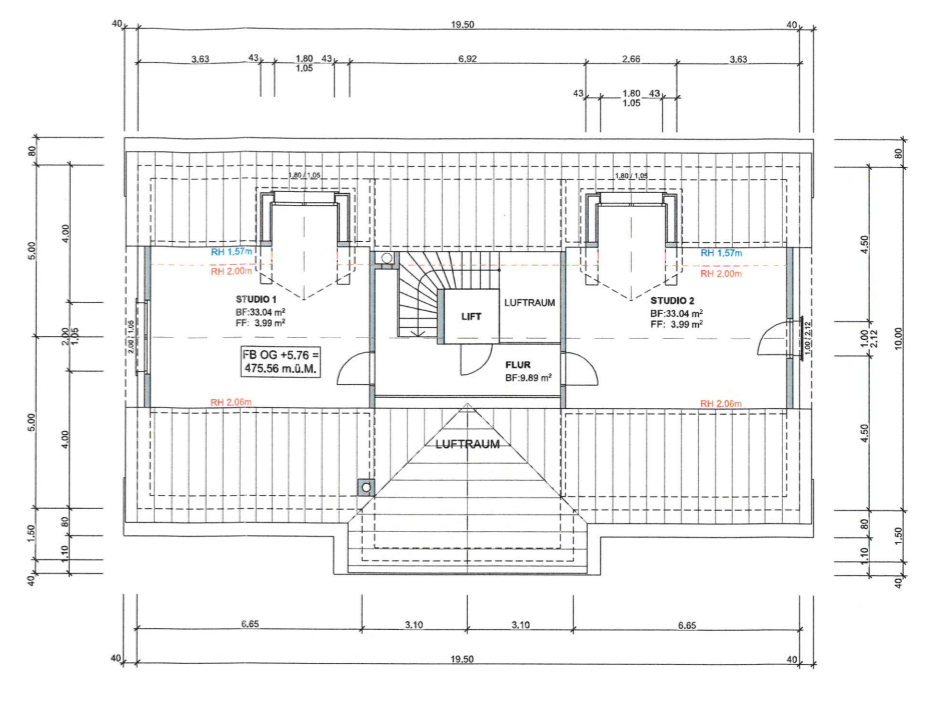




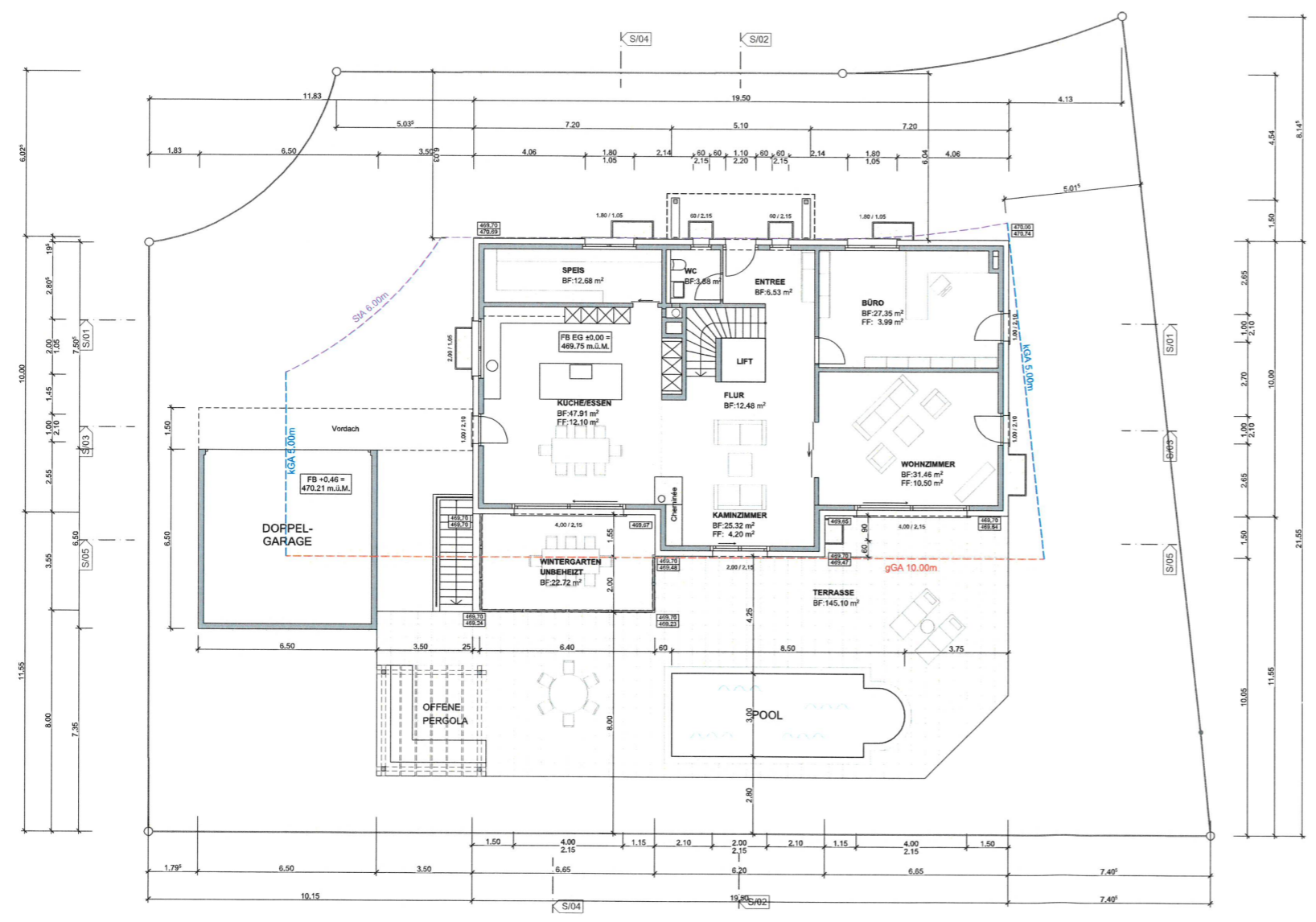
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



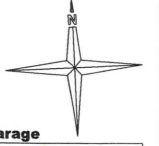
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Anhang zum Bericht nach Art. 47 RPV  
 Privater Gestaltungsplan (Teilgebiet)  
 für Vollzug der Lärmschutzverordnung  
 auf Parzelle 893

Eingang  
 13. April 2022

**BAUGESUCH ENTWURF**  
**Schöfflisdorf, Parzelle 893:**  
**Abbruch Schopf und Unterstand**  
**Neubau EFH mit Wintergarten (unbeheizt) und Doppelgarage**

BAUHERR:	Corni und Hans Harlecher, Wahlstätterstrasse 30, 8165 Schöfflisdorf
GRUNDEKENTÖMÉR:	Corni und Hans Harlecher, Wahlstätterstrasse 30, 8165 Schöfflisdorf
ARCHITEKT:	Arikan Architektur und Bau GmbH, Am See 1B, 5616 Meisterschwanden, Tel: 042 296 64 59
PLAN NR.:	02
PLAN:	Grundrisse UG, EG, OG + DG
FORMAT:	89x594
DATUM:	20.10.2021
REV.:	
GEZ.:	m
MST.:	1:100

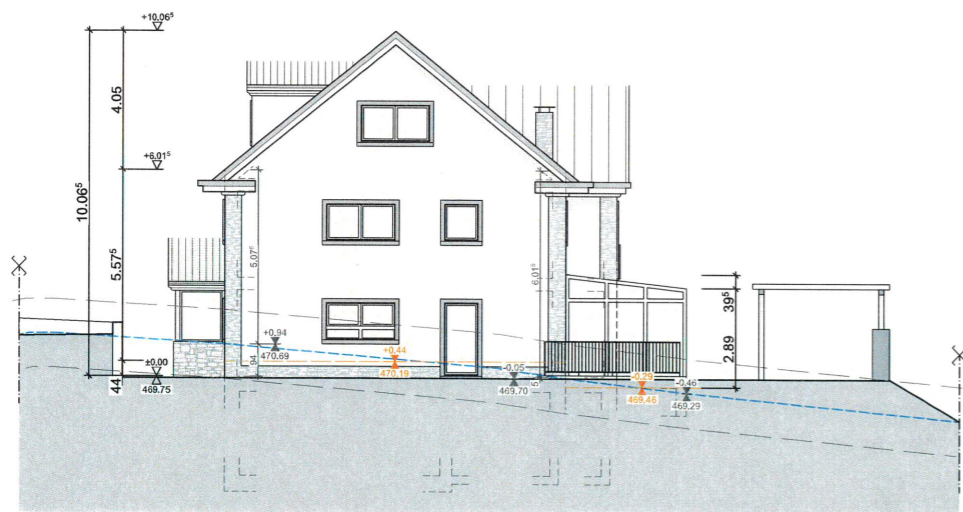




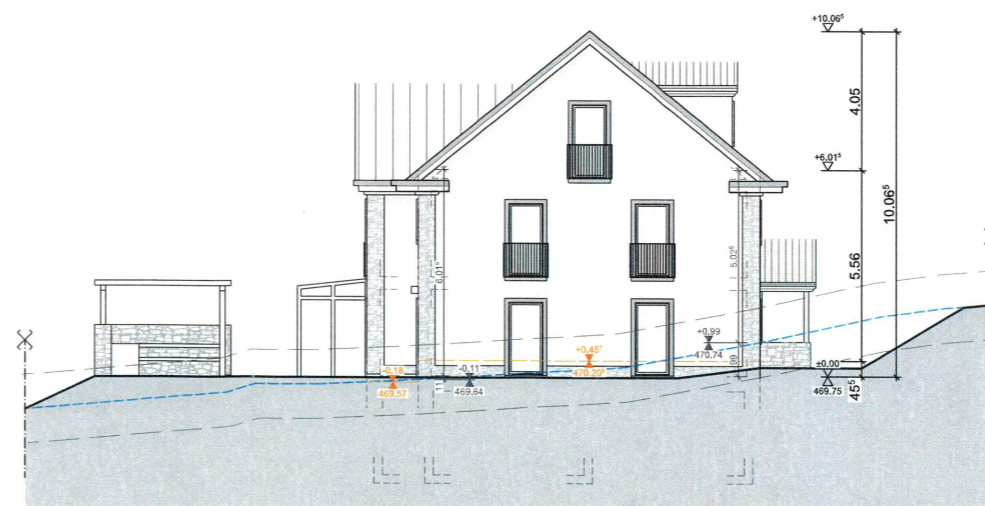
NORD-FASSADE



SÜD-FASSADE



WEST-FASSADE



OST-FASSADE

**Anhang zum Bericht nach Art. 47 RPV**

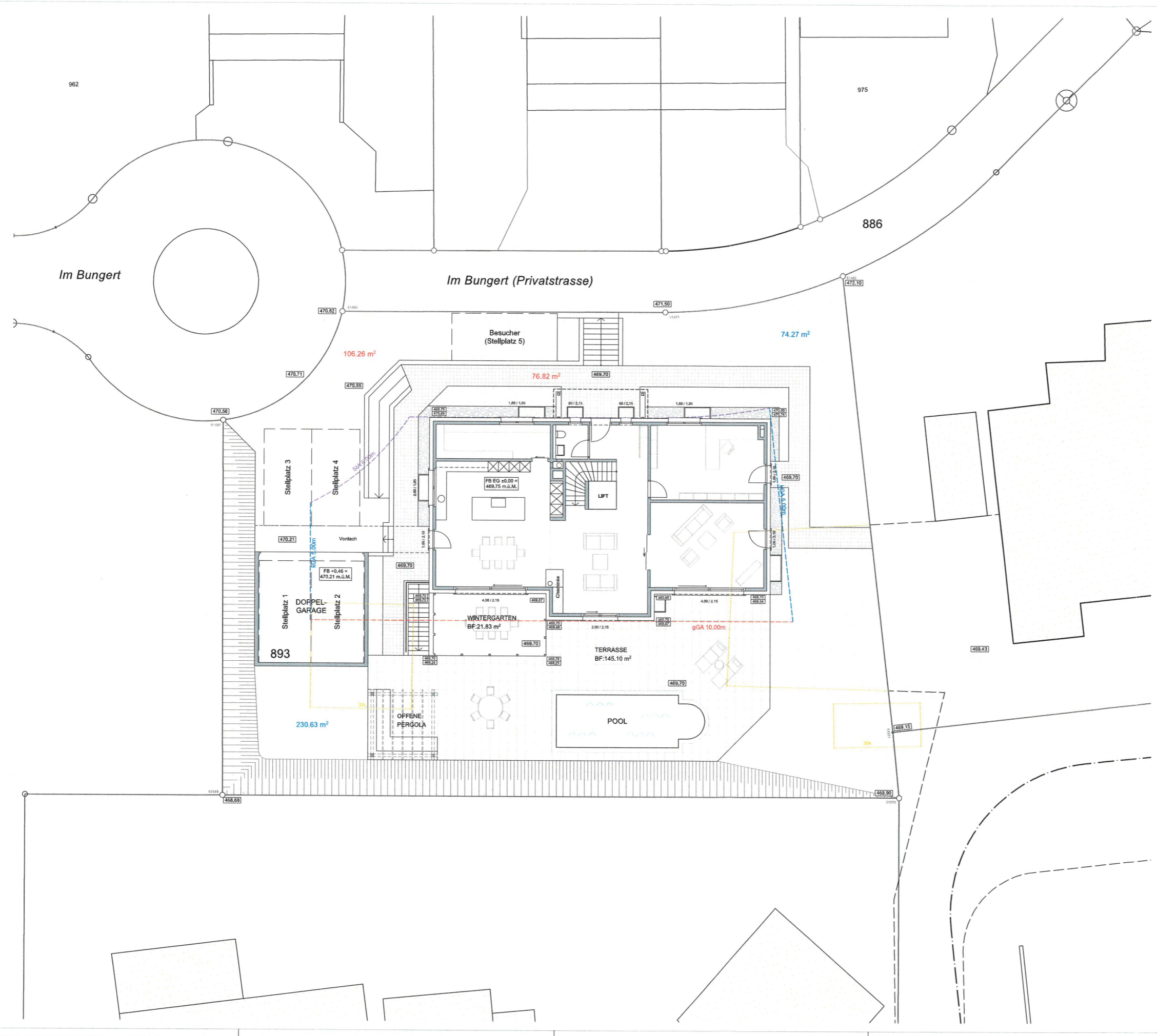
Privater Gestaltungsplan (Teilgebiet)  
für Vollzug der Lärmschutzverordnung  
auf Parzelle 893

Eingang

13. April 2022

**BAUGESUCH ENTWURF**  
**Schöfflisdorf, Parzelle 893:**  
**Abbruch Schopf und Unterstand**  
**Neubau EFH mit Wintergarten (unbeheizt) und Doppelgarage**

<p>Arkan Architektur und Bau GmbH Am See 1B 5616 Meterschwenden Tel. 062 298 64 59 www.architekturkan.ch</p>	BAUHERR:	Conni und Hans Hefticher, Wehlerstrasse 30, 8165 Schöfflisdorf
	GRUNDEIGENTUMER:	Conni und Hans Hefticher, Wehlerstrasse 30, 8165 Schöfflisdorf
	ARCHITEKT:	Arkan Architektur und Bau GmbH, Am See 1B, 5616 Meterschwenden
	PLAN NR.: 03	PLAN: Fassaden-Ansichten
FORMAT: 896x094	DATUM: 20.10.2021	REV.: GEZ.: m MST: 1:100



**Anhang zum Bericht nach Art. 47 RPV**  
*Privater Gestaltungsplan (Teilgebiet)*  
*für Vollzug der Lärmschutzverordnung*  
*auf Parzelle 893*

Eingang  
13. April 2022

**BAUGESUCH ENTWURF**  
**Schöfflisdorf, Parzelle 893:**  
**Abbruch Schopf und Unterstand**  
**Neubau EFH mit Wintergarten (unbeheizt) und Doppelgarage**

 Arkan Architektur und Bau GmbH Am See 1B 5616 Meisterschwanden Tel. 042 296 94 99 www.architekturkan.ch	BAUHERR:	Corni und Hans Hafacher, Wehrlästrasse 30, 8165 Schöfflisdorf			
	GRUNDEIGENTUMER:	Corni und Hans Hafacher, Wehrlästrasse 30, 8165 Schöfflisdorf			
	ARCHITEKT:	Arkan Architektur und Bau GmbH, Am See 1B, 5616 Meisterschwanden			
	PLAN NR.: 05	PLAN: Umgebung	DATUM: 20.10.2021	REV.:	GEZ.: m

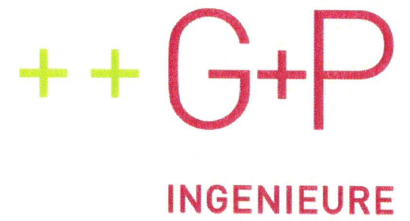


Grolimund + Partner AG

Lintheschergasse 13, 8001 Zürich, T 043 366 60 60  
www.grolimund-partner.ch

Eingang

13. April 2022



## Überbauung Parzelle 893 Schöfflisdorf Lärmgutachten

Hans & Cornelia Harlacher  
A6326

29. Oktober 2021

## Impressum

### Projektteam

André Köpfl  
Stefan Schnetzler

Version	Datum	Autoren	Beschrieb	Verteiler
V 1.0	29.10.2021	ak	Lärmgutachten	Auftraggeber

## Inhalt

1. Ausgangslage.....	4
2. Grundlagen.....	4
2.1 Angaben zum Projekt .....	4
2.2 Situation .....	4
2.3 Plangrundlagen .....	4
2.4 Raumplanerische Grundlagen .....	5
2.5 Massgebende Grenzwerte .....	5
2.6 Art der Ermittlung.....	5
2.7 Ort der Ermittlung .....	5
2.8 Massgebende Emissionen.....	5
3. Resultate .....	6
3.1 Berechnete Lärmbelastungen .....	6
3.2 Beurteilung Grundrisse .....	7
4. Fazit .....	8



- Plan Grundrisse, 1:100, 20.10.2021, Arian Architektur und Bau GmbH
- Plan Fassaden, 1:100, 20.10.2021, Arian Architektur und Bau GmbH

## 2.4 Raumplanerische Grundlagen

### 2.4.1 Gestaltungsplanpflicht

Im Zusammenhang mit der Überbauung der Liegenschaften „Im Bungert“ wurden auch die Parzelle 893 und die angrenzende Parzelle 1120 (siehe Abbildung 1) eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Zweck des Gestaltungsplans ist der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte.

### 2.4.2 Bauzone und Empfindlichkeitsstufe

Die Parzelle 893 befindet sich in der Wohnzone 2, welcher die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet ist.

## 2.5 Massgebende Grenzwerte

Aus den raumplanerischen Grundlagen ergeben sich folgende massgebenden Grenzwerte, deren Einhaltung im Rahmen des Gestaltungsplan nachgewiesen werden müssen:

Tabelle 1: Massgebende Grenzwerte

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert Tag (dBA)	Planungswert Nacht (dBA)
II	55	45

## 2.6 Art der Ermittlung

Die Strassenlärmbelastungen wurden mit SLIP 20 (Software für Lärm-Immissions-Prognose), basierend auf dem EMPA-Modell StL86+, ermittelt. Es wurden Einfach-Reflexionen berücksichtigt.

Die massgebenden Beurteilungspegel wurden nach den Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung LSV bestimmt, siehe LSV Anhang 3.

## 2.7 Ort der Ermittlung

Die Lärmbelastung ist in der Mitte des offenen Fensters von lärmempfindlich genutzten Räumen zu bestimmen.

## 2.8 Massgebende Emissionen

Die Parzelle 893 in Schöfflisdorf ist im Einflussbereich der Wehntalerstrasse. Gemäss Lärmbelastungskataster des Kantons Zürich gelten folgende massgebenden Emissionen (Abfrage auf [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch), 15.09.2021):

Tabelle 2: Verkehr und Emissionen Strassenlärm

Strasse / Abschnitt-Nr.	DTV	vt	vn	Nt	Nn	Nt2	Nn2	i	Korr. Bel	K1 t/n	Lr,eT	Lr,eN
	[Fz/Tag]	[km/h]	[km/h]	[Fz/h]	[Fz/h]	[%]	[%]	[%]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
Wehntalerstrasse / 40301	11'274	53	54	644	122	6.0	3.1	2.5	+1	0/0	78.0	69.9

Legende:

DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) aller Fahrzeuge in 24 Stunden

vt/vn: Für Berechnung verwendete Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h

Nt/Nn: Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde

Nt2/Nn2: Anteil Lastwagen und Motorräder am Tag und in der Nacht in Prozent

i: Strassensteigung

Korr. Bel.: Belagskorrektur

K1 t/n: Pegelkorrektur für Motorfahrzeuglärm gemäss Anhang 3 LSV

Lr,eT/N: Emissionspegel in 1 m Abstand von der Strassenachse in dB(A)

### 3. Resultate

#### 3.1 Berechnete Lärmbelastungen

Die Resultate der Lärmberechnung sind in untenstehendem Plan dargestellt.

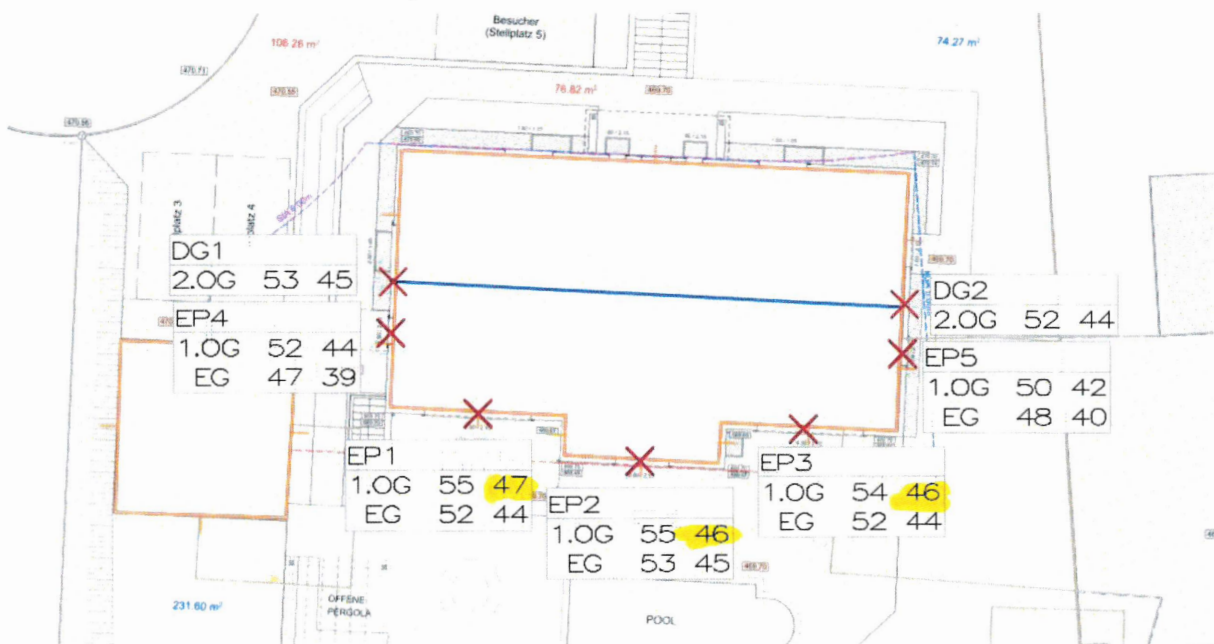


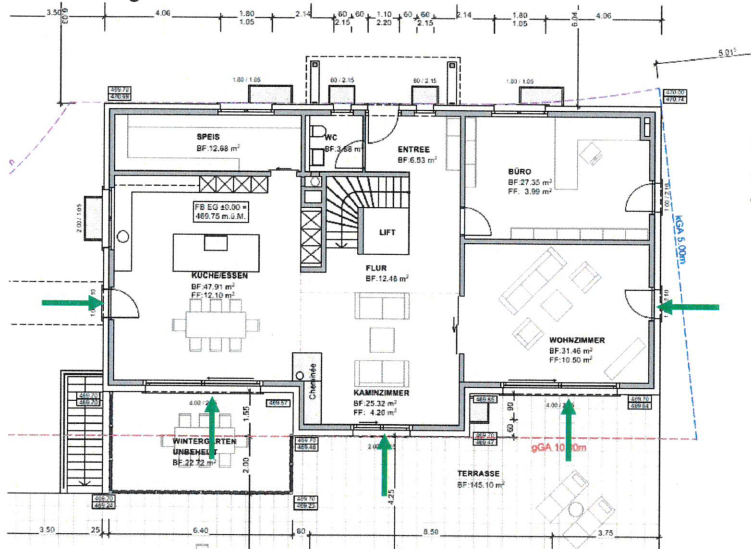
Abbildung 2: Lärmbelastungen (gelb: Überschreitung Planungswerte ES II)

Kommentar:

- Die Planungswerte ES II können bis auf die Beurteilungspunkte im 1. Obergeschoss an der strassen-seitigen Fassade überall eingehalten werden.
- Die Planungswerte ES II werden in der Nacht um 1-2 dBA überschritten.

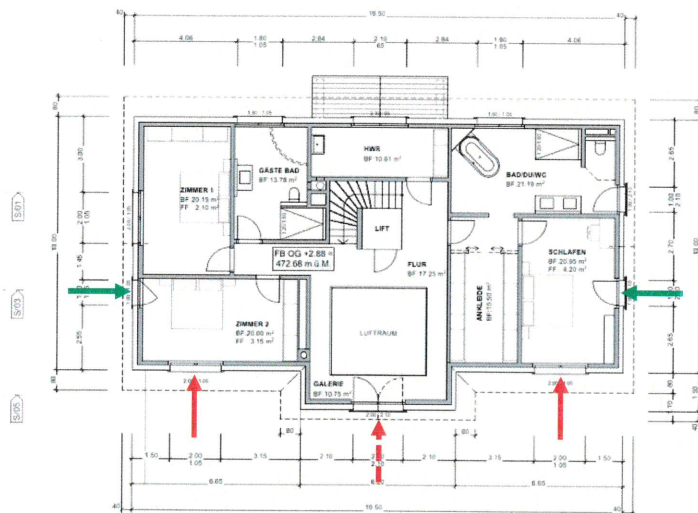
## 3.2 Beurteilung Grundrisse

### 3.2.1 Erdgeschoss



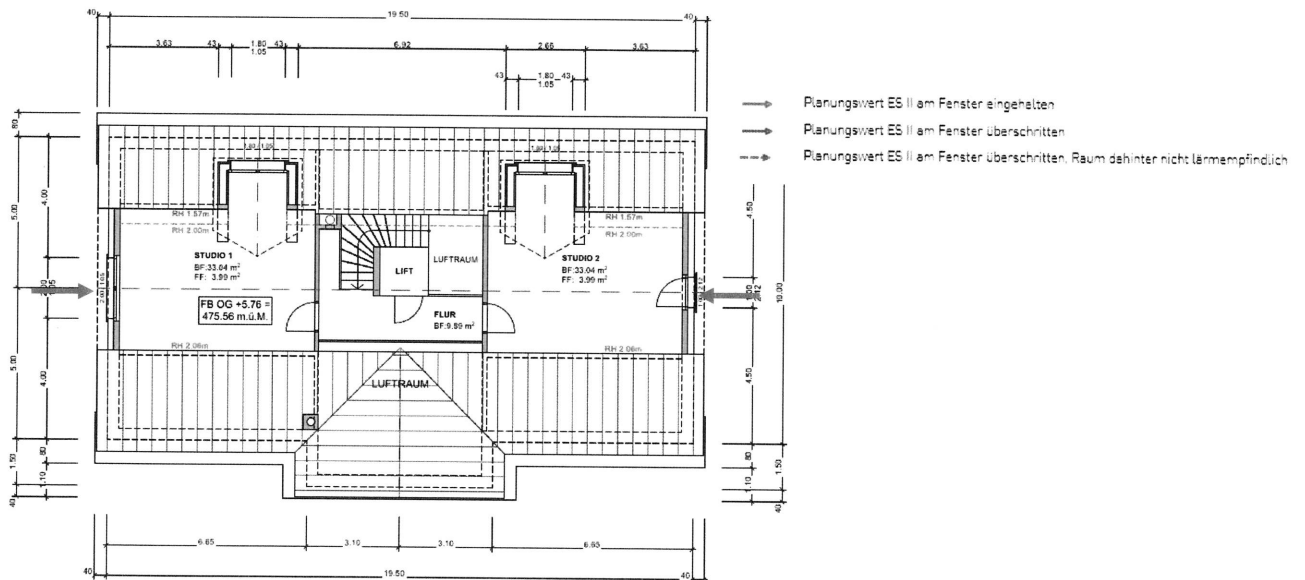
- Planungswert ES II am Fenster eingehalten
- Planungswert ES II am Fenster überschritten
- - - Planungswert ES II am Fenster überschritten, Raum dahinter nicht lärmempfindlich

### 3.2.2 1. Obergeschoss



- Planungswert ES II am Fenster eingehalten
- Planungswert ES II am Fenster überschritten
- - - Planungswert ES II am Fenster überschritten, Raum dahinter nicht lärmempfindlich

### 3.2.3 Dachgeschoss



## 4. Fazit

Die Planungswerte ES II werden im 1. Obergeschoss an der strassenseitigen Fassade um 1-2 dBA in der Nacht überschritten.

Die entsprechenden Räume können über Fenster belüftet werden, an denen der Planungswert eingehalten ist.

**Der Zweck des Gestaltungsplan und die Anforderung der Umweltgesetzgebung sind erfüllt.**

Es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Grolimund + Partner AG

André Köpflü

Stefan Schnetzler

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 29.07.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 29.07.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001489

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Schöfflisdorf, Oberdorfstrasse 2, 8165 Schöfflisdorf

## **Privater Gestaltungsplan Kat.-Nr. 893 (Bungert) / Inkrafttreten, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8165 Schöfflisdorf

**Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Dem privaten Gestaltungsplan Kat. Nr. 893 (Bungert) wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. April 2022 zugestimmt und er wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 8. Juni 2022 genehmigt. Die amtliche Publikation erfolgte am 17. Juni 2022.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. Juli 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Kat. Nr. 893 (Bungert) tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Schöfflisdorf  
Oberdorfstrasse 2  
8165 Schöfflisdorf