

## VERFÜGUNG

vom 3. Oktober 2006

### **Fällanden. Privater Gestaltungsplan „Wägler“ - Revision**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit Beschluss vom 16. Mai 2006 hat der Gemeinderat Fällanden einer Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes „Wägler“ zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 7. Juli 2006 und der Bezirksratskanzlei Uster vom 13. September 2006 wurden innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 15. August 2006 ersucht die Gemeinde Fällanden um Genehmigung der Revision des privaten Gestaltungsplanes „Wägler“.

Die vorliegende Revision des privaten Gestaltungsplanes „Wägler“ bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Dübendorferstrasse und ermöglicht eine maximale Flexibilität für eine zukünftige Überbauung des Areals. Gemäss neuen Vorschriften des Gestaltungsplanes werden, gestützt auf die Lärmschutzverordnung und auf die gültige Bau- und Zonenordnung, die erforderlichen Pegelreduktionen für die Einhaltung der Planungswerte vorgeschrieben. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ESIII). Für die Verkehrserschliessung ist grundsätzlich der Quartierplan Nr. 4, Unterdorf (RRB Nr. 2585/1996) massgebend.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplanes „Wägler“, der der Gemeinderat Fällanden am 16. Mai 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

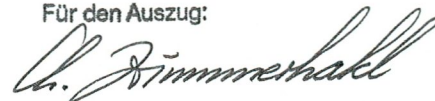
Zustelladresse: Gemeinderat Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

(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<br>Auftrag 83120.40.210) |

- III. Der Gemeinderat Fällanden wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Fällanden (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 3. Oktober 2006  
060836/Obl/Zst

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




Kanton Zürich  
Gemeinde Fällanden

Privater Gestaltungsplan Wägler

Situation

1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 11. April 2006

- Hans Weidmann

- Politische Gemeinde Fällanden

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 16. Mai 2006

Namens des Gemeinderates

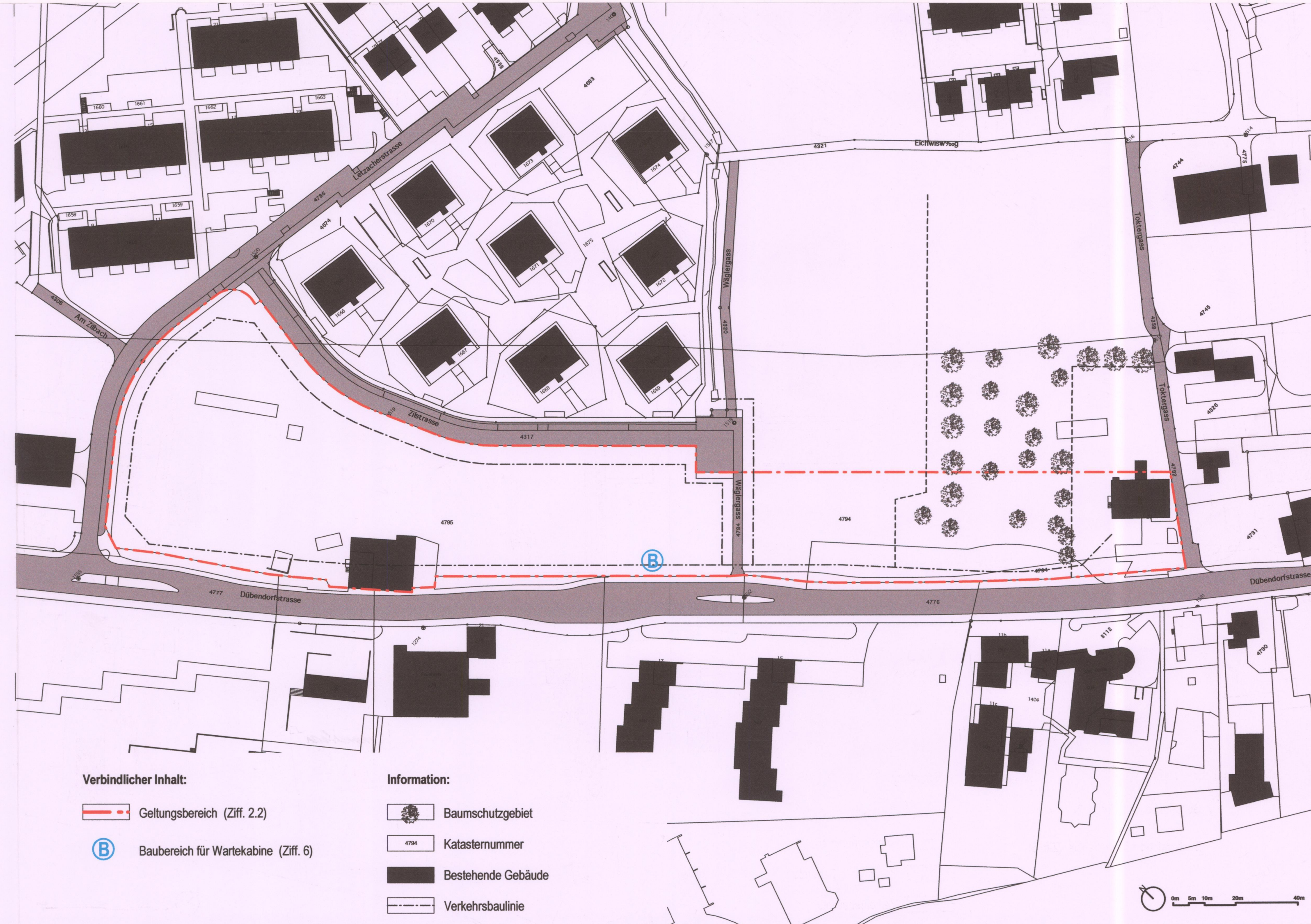
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: - 3. Okt. 2006

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 146/06



Verbindlicher Inhalt:

Geltungsbereich (Ziff. 2.2)

Baubereich für Wartekabine (Ziff. 6)

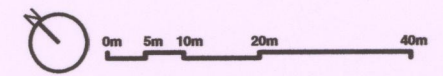
Information:

Baumschutzgebiet

4794 Katasternummer

Bestehende Gebäude

Verkehrsbaulinie





Kanton Zürich  
Gemeinde Fällanden

Privater Gestaltungsplan Wägler

## Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: **11. April 2006**

- Hans Weidmann

- Politische Gemeinde Fällanden

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **16. Mai 2006**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **- 3. Okt. 2006**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *146/06*

Hinweis

Aufzuhebende Bestimmungen sind durchgestrichen: ~~Der Plan~~  
Neue Bestimmungen sind rot geschrieben: **Der Plan**

Der private Gestaltungsplan (GP) „Wägler“ stützt sich auf §85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Der Gestaltungsplan überschreitet den Rahmen der Bau- und Zonenordnung für Arealbebauung nicht. Er bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Der GP „Wägler“ hat öffentlichrechtliche Wirkung.

## 1. Zweck

~~Der private Gestaltungsplan „Wägler“ (GP) bezweckt im Zusammenhang mit dem amtlichen Quartierplan Nr. 4 Unterdorf die Einhaltung von Art. 30 der Lärmschutzverordnung im GP-Perimeter; insbesondere beschreibt er die Bebauung und Nutzung entlang der Dübendorfstrasse als Gewerbezeile und regelt deren Erschliessung.~~

Einhaltung Planungswerte

**Der private Gestaltungsplan „Wägler“ (GP) bezweckt die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Dübendorfstrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen.**

## ~~2. Gestaltungsplan-Perimeter~~

~~Der Perimeter ist im Plan Mst. 1:500 bezeichnet. Er umfasst die QP Unterdorf Neuzuteilungsflächen Weidmann Hans, Kat. Nr. 4314 und Politische Gemeinde Fällanden, Kat. Nr. 4322 z.T. entlang der Dübendorfstrasse, sowie den Fussweg L z.T. Kat. Nr. 4319.~~

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

Situationsplan und Bestimmungen

2.1 Der Private Gestaltungsplan Wägler setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Situation 1:1000
- Bestimmungen

Gebietsabgrenzung

2.2 Der Perimeter ist im Plan Mst. 1:500 bezeichnet. Er umfasst die Grundstücke, Kat. Nr. **4795** und Kat. Nr. **4794** sowie den Fussweg Kat. Nr. **4784**.

Bau- und Zonenordnung

### 3. Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit dieser GP nichts abweichendes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) und die Vorschriften des PBG.

### 4. Lärmschutzmassnahmen

~~Es gilt der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III der LSV. Bauliche Lärmschutzmassnahmen wie LS-Wände und Dämme sind nicht zugelassen.~~

~~Für Wohnnutzung gemäss Art. 5 Abs. 1 ist mit den Baugesuchen die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung nachzuweisen.~~

~~Das gleiche gilt für Wohnnutzungen im übrigen Baubereich.~~

Pegelreduktion um 19  
dB(A) bei Wohnnutzung

4.1 Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume um mindestens 19 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Dübendorfstrasse.

Pegelreduktion um 13  
dB(A) bei Gewerbenutzung

4.2 Für Gewerbenutzung (lärmempfindliche Betriebsräume) ist eine Reduktion von mindestens 13 dB(A) erforderlich, sofern diese Räume nicht mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet sind.

### 5. ~~Nutzweise~~

~~1 Ergänzend zu den Nutzungsvorschriften der BZO gilt für den bezeichneten Nutzungsbereich „G“:~~

~~— In Erd- und anrechenbaren Untergeschossen sind ausschliesslich Büros und mässig störende Gewerbebetriebe erlaubt. In allen Obergeschossen sind Wohnungen erlaubt, sofern die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle (Dübendorfstrasse) und dem kritischen Empfangspunkt (gemäss Art. 2 Abs. 6a LSV und Art. 39 Abs. 1 LSV) vollständig unterbrochen ist (z.B. durch eine Terrassenmauer) und dadurch die Lärmimmissionen um mind. 5 DB reduziert werden. Reflektionsflächen, welche die Belastung in den lärmempfindlichen Räumen erhöhen, sind absorbierend zu gestalten~~

- ~~— Im Gebäude „Paradis“ No. 262 Dübendorfstrasse 20 und dem Gebäude No. 280 können die heutige Nutzung Wohnen/Gewerbe gemischt in der jetzigen oder ähnlichen Anordnung erhalten bleiben. Dabei darf der Wohnanteil nicht vergrössert werden. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung sind zu erfüllen.~~
- ~~2. Im übrigen Baubereich gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.~~

## ~~8.~~ 5. Kubische Gestaltung

Mit dem GP wird eine möglichst geschlossene Gebäudezeile entlang der Dübendorfstrasse angestrebt.

Der GP bezeichnet eine Gestaltungsbaulinie, auf welche die Hauptbauten aufgereiht werden müssen.

Besonders gute Gestaltung

5.1 Sämtliche Lärmschutzmassnahmen müssen aus architektonischer und ortsbaulicher Sicht besonders gut gestaltet sein.

Lärmschutzwände

5.2 Lärmschutzwände, die den Aussenraum abschirmen sind gestattet, wenn sie eine Höhe von 2.50m ab Trottoirniveau Dübendorfstrasse nicht überschreiten. Diese dürfen innerhalb des Baulinienabstandes bis 1.0m hinter der Trottoirgrenze erstellt werden.

Lärmschutzwälle

5.3 Lärmschutzwälle sind nicht zulässig

## 6. Wartekabine

Standort für Wartekabine

Im engeren Bereich des im Plan bezeichneten Standortes kann eine Wartekabine für den öffentlichen Verkehr erstellt werden.

## ~~7.~~ Geschosse und Gebäudehöhe

Ab Niveau der Dübendorfstrasse sind im Nutzungsbereich G erlaubt:

- ~~— Max. 2 Vollgeschosse~~
- ~~— 1 Attika oder Dachgeschoss~~
- ~~— 1 Untergeschoss~~
- ~~— Max 8.1 m Gebäudehöhe, gemessen ab Kantons-  
— Strassenniveau (Achse)~~

## 6. 7. Bauweise

Geschlossene Bauweise  
möglich

Im GP-Perimeter ist die geschlossene Bauweise erlaubt. Die Gebäudelängen sind nicht beschränkt.

~~Innerhalb des Nutzungsbereiches G ist, soweit dies die Ausnützung und das Baumschutzgebiet zulässt, eine zur Dübendorfstrasse orientierte, geschlossenen Bebauung zu erstellen.~~

Lärmschutzmassnahmen

Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände geschlossen werden. Diese Massnahmen dürfen eine maximale Höhe von 3.00 m nicht überschreiten.

## ~~8. Kubische Gestaltung~~

Wird zu Punkt 5. Gestaltung

## 9. 8. Erschliessung

8.1 Die Verkehrserschliessung erfolgt mit Ausnahme des Besucherverkehrs **Kundenverkehrs gemäss Ziffer 8.2** ab den Erschliessungsstrassen A+B **Letzacher und Zilstrasse.**

~~Für Besucherverkehr und parkplätze ist der im GP bezeichnete Bereich vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt zu der Besuchererschliessung erfolgt ab der Dübendorfstrasse im Bereich der bezeichneten Richtstandorte.~~

Besucher und Kunden über  
Dübendorfstrasse

8.2 Die Erschliessung über die Dübendorfstrasse für Kunden ist nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung entlang der Dübendorfstrasse zulässig.

Eine Ein- und eine Ausfahrt  
zulässig

8.3 Es sind eine Ein- und eine Ausfahrt entlang der Dübendorferstrasse zulässig. Die genaue Lage und Dimensionierung sind gemeinsam mit dem Kantonalen Tiefbauamt festzulegen.

## 9. Lärmempfindlichkeitsstufe

Empfindlichkeitsstufe III

Innerhalb des Gestaltungsplans gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III).

## ~~10.~~ Gestaltung des Erschliessungsbereiches

Die Gestaltung des Erschliessungsbereiches soll folgende Anforderungen erfüllen:

- ~~— Zusammenhängender vielfältig genutzter öffentlicher Bereich. Zum vermeiden ist insbesondere eine „Parallelstrasse“.~~
- ~~— Integration der Bushaltestelle und der Fussgängerbeziehungen ins Quartier und entlang der Dübendorfstrasse~~
- ~~— Fussgängerfreundliche Gestaltung~~

## 11. 10. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung **durch den Kanton** in Kraft.