

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 16. August 1995

**2500. Privater Gestaltungsplan In der Fröhlichkeit
(Wangen-Brüttisellen)**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1983/1994 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Einfamilienhaus- – sowie zu einem geringen Teil der Landwirtschaftszone – zugeteilte Gebiet In der Fröhlichkeit ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 7. Dezember 1994 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen zu.

Gegen diesen Beschluss ist laut Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 26. Januar 1995 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Januar 1995 kein Rekurs eingegangen. Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen ersucht mit Schreiben vom 9. Mai 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll für das Gebiet In der Fröhlichkeit der Immissionsschutz gemäss LSV gewährleistet werden. Für die Sicherstellung dieses Immissionsschutzes musste geringfügig Areal der angrenzenden Landwirtschaftszone in Anspruch genommen werden.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan In der Fröhlichkeit, dem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 7. Dezember 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Kanton Zürich
Gemeinde Wangen - Brüttisellen

Exemplar des
Amtes für Raumplanung
**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
IN DER FRÖHLICHKEIT NR 7
BÜELACHER, BRÜTTISELLEN**

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgelegt am : 25. Okt. 1994

Albert Rüegg Forster + Burgmer AG Ernst Fraefel
8306 Brüttisellen 8280 Kreuzlingen 8306 Brüttisellen

A. Rüegg *Forster + Burgmer AG* *E. Fraefel*
Kanton Zürich Zivilgemeinde Jakob Reutlinger
Tiefbauamt Brüttisellen 8156 Oberhasli
J. Reutlinger *J. Fraefel* *Jakob Reutlinger*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 7. Dez. 1994

Namens des Gemeinderates
Der Präsident Der Schreiber

E. Vellmer *J. Fraefel*

Vom Regierungsrat genehmigt am : 16. Aug. 1995
Mit Beschluss Nr. 2500

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber : *Horn*



DIETERLE + GESER Bauingenieure AG		Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau Gsellhof 8306 Brüttisellen TEL 01 833 10 81 FAX 01 833 10 82			
Plan Nr.	Gez	Format	Datum	Änd	
TB-138.1-01	GB	40/105	5.2.93	22.12.93	30.6.94

LEGENDE

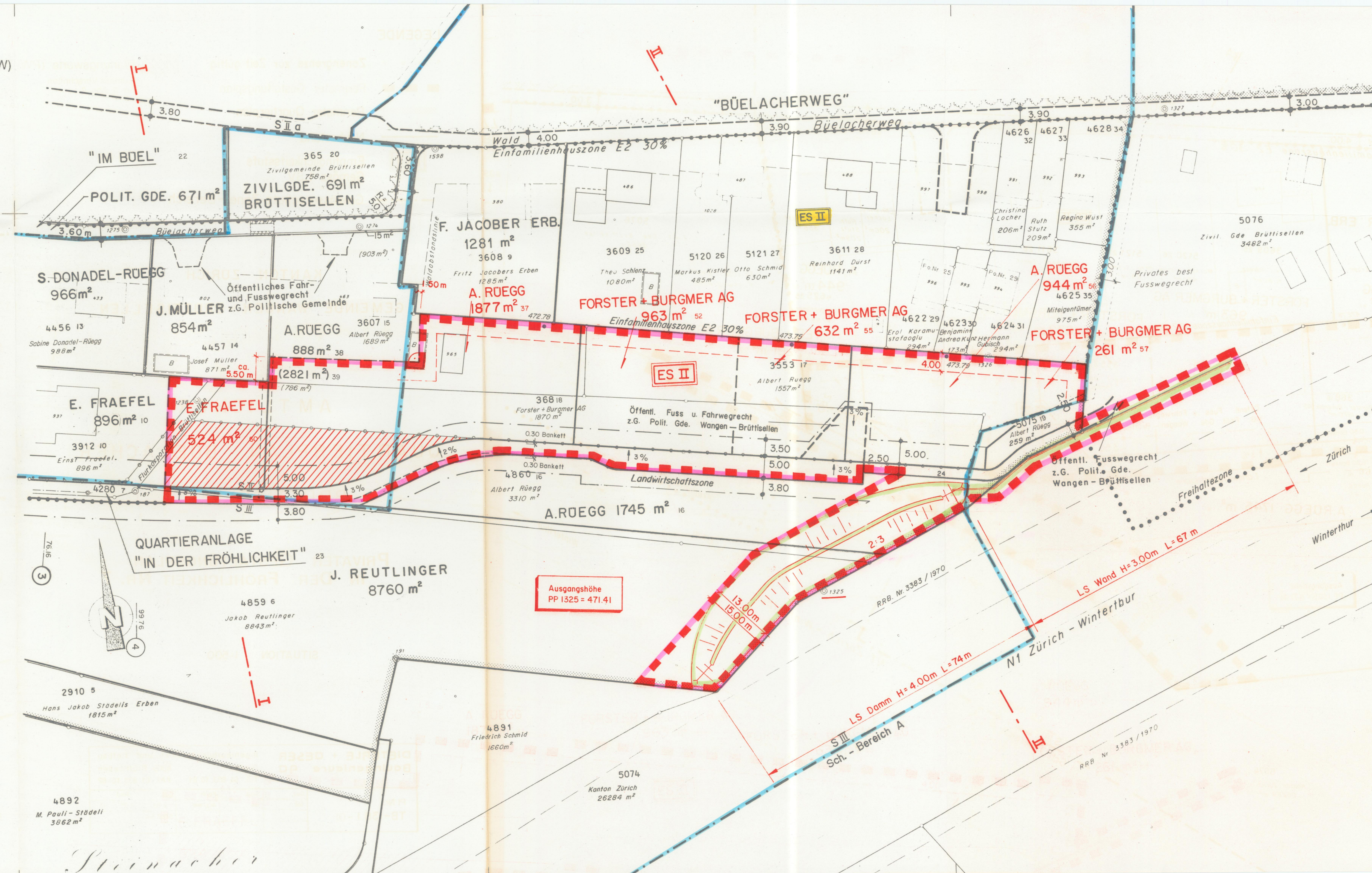
- ○ ○ Zonengrenze zur Zeit gültig
- ▬ Perimeter Gestaltungsplan
- ▬ Perimeter Quartierplan
- ▬ Neubestand
- ES II Empfindlichkeitsstufe Gemäss LSV
- ▬ Gewässerschutz-Zone, -Bereich
- ▨ Planungswerte (PW) Gemäss Vorschriften Art. 9, Abs. 3.1

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE WANGEN - BRÜTTISELLEN
AMTLICHER
QUARTIERPLAN BÜELACHER
BRÜTTISELLEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
IN DER FRÖHLICHKEIT NR. 7

SITUATION 1:500

DIETERLE + GESER Bauingenieure AG		Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau Gsellhof 8306 Brüttisellen TEL 01 833 10 81 FAX 01 833 10 82			
Pl. Nr.	Gez.	Gepr.	Form.	Dat.	Änd.
TB-138.1-01	GB	Ge	40/84	5.2.93	22.12.93
				30.6.94	



Steinacher

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN IN DER FRÖHLICHKEIT NR. 7 BÜELACHER, BRÜTTISELLEN

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgelegt am : 25. Okt. 1994

Albert Rüegg

8306 Brüttisellen

Kanton Zürich

Tiefbauamt

Forster + Burgmer AG

8280 Kreuzlingen

Zivilgemeinde

Brüttisellen

Ernst Fraefel

8306 Brüttisellen

Jakob Reutlinger

8156 Oberhasli

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 7. Dez. 1994

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Schreiber

Vom Regierungsrat genehmigt am : 16. Aug. 1995

Mit Beschluss Nr. 2500

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber :



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Amtlicher Quartierplan Büelacher, Brüttisellen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 7 " IN DER FRÖHLICHKEIT "

Vorschriften

Der Private Gestaltungsplan " In der Fröhlichkeit " stützt sich auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), Revision PBG in Kraft gesetzt am 1. Februar 1992.

Gemäss § 85 und § 86 PBG erlässt die Gemeinde Wangen-Brüttisellen diesen Privaten Gestaltungsplan im Massstab 1 : 500 vom 30. Juni 1994 mit den nachfolgenden Bestimmungen :

Art 1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan regelt die Bebauung des Gebietes " In der Fröhlichkeit " . Insbesondere wird die Erstellung von Gebäuden für Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzung und den dazugehörenden Lärmschutzanlagen.

Die Unterteilung der Bauparzellen erfolgt im Rahmen des Quartierplan-Verfahrens " Büelacher " . Die zulässige Ausnutzungsfläche wird festgelegt.

Art 2 Allgemeine Bestimmungen

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besondere Regelung enthalten, gelten die Vorschriften der Bauordnung (BZO) und jene des übergeordneten Rechtes.

Art 3 Bestandteile

Dieser Gestaltungsplan ist Bestandteil des Amtlichen Quartierplanes " Büelacher " .

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500, TB-138.1-01, vom 22. Dezember 1993 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Die folgenden weiteren Dokumente gelten als integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes :

- 1 Grundeigentümerverzeichnis vom 30.6.1994
- 2 Festlegung Ausnutzungsflächen vom 30.6.1994
- 3 Bebauungsplan 1 : 500, TB-138.1-03, vom 30.6.1994
- 4 Querprofil I, 1 : 100, TB-138.1-05, vom 30.6.1994
- 5 Querprofil II, 1 : 100, TB-138.1-04, vom 30.6.1994

Die Festlegung der Parzellierung und des Kostenverlegers für die Lärmschutzbauten sind Bestandteil des Quartierplanes. Sie werden in folgenden Dokumenten vorgenommen :

- 6 Tabelle 2.2 Neuzuteilung, vom 30.6.1994
- 7 Kostenverlegerplan Lärmschutzbauten, Situation 1 : 500, TB-138.1-02, vom 30.6.1994
- 8 Kostenverlegertabelle Lärmschutzbauten, TB-138.1, vom 30.6.1994

Als Grundlage für lärmschutztechnische Belange gilt das Lärmgutachten :

9 Lärmgutachten Winkler + Partner, Effretikon, vom 21. 1.1994

Art 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch den aus dem Plan ersichtlichen Perimeter festgelegt. Es werden die folgenden Grundstücke erfasst :

Kat.Nr. 3912, 4280, 3607, 3553, 5075, 368, 4860, 4859, 5074, 5076

Art 5 Bauweise und Grundmasse

Die Bauten dürfen in der Bauweise und in den Grundmassen gemäss der Bauordnung (BZO) erstellt werden.

Art 6 Nutzung

Die Ausnützung des Baulandes gemäss Neubestand und des Quartierplanes errechnet sich gemäss der geltenden BZO, zur Zeit E 2 30 % und wird in der Tabelle vom 30. Juni 1994 " Festlegung der Ausnützungsflächen " festgelegt.

Die anrechenbare Ausnützungsfläche berechnet sich gemäss § 255, Zürcherisches Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art 7 Erschliessung

Die Erschliessung (Strassen und Werkleitungen) der Bauparzellen erfolgt gemäss den Festlegungen des Quartierplanes Büelacher.

Art 8 Lärmschutzbauten

Die Erstellung der Lärmschutzbauten erfolgt gesamthaft (Damm und Wand) auf erstes Verlangen von einem der Grundeigentümer von kostenbeitragspflichtigem Bauland innerhalb des Perimeters.

Die Erstellung der Anlagen hat im Einvernehmen mit den Anstössern und insbesondere mit dem Betreiber der Nationalstrasse N 1 (Tiefbauamt) zu erfolgen.

Baufahrten sind durch die Anstösser jederzeit zu gewähren.

Die Kostenverlegung erfolgt gemäss den entsprechenden Dokumenten 7 und 8 (Plan und Tabelle vom 30.6.1994) im Quartierplan Büelacher.

Art 9 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss BZO der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

Für Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmschutznachweis gemäss LSV innerhalb dem üblichen Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Für ein Bauvorhaben müssen mit dem Baugesuch folgende Nachweise erbracht werden :

- Einhaltung der Planungswerte (PW) für die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), zwischen der heute rechtsgültigen Zonengrenze und dem südlichen Gestaltungsplanperimeter (schraffierter Bereich im Plan), durch zweckmässige Anordnung der lärmempfindlichen Räume.

- ☐ Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) im heute rechtsgültig eingezonten Gebiet (übriger Bereich).
- ☐ Beachtung der Vorschriften gemäss SIA-Norm 181, unter Berücksichtigung der allfälligen Verschärfung gemäss LSV Art. 32 Abs. 2.

Das Lärmgutachten vom 21.1.1994 ist besonders zu beachten. Es setzt sich zusammen aus den Teilen :

- ☐ Nachweis der Machbarkeit bezüglich Lärmimmissionen vom 10. Februar 1993
- ☐ Ergänzung zu Nachweis der Machbarkeit bezüglich Lärmimmissionen vom 21. Januar 1994

Es bildet einen informativen Bestandteil des Gestaltungsplanes. Es liefert den Nachweis, dass mit dem Gestaltungsplan die Anforderungen der LSV erfüllt werden können.

Art 10 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.