

## VERFÜGUNG

vom 13. April 2010

### **Opfikon. Privater Gestaltungsplan „Rietgrabenstrasse 84“ - Revision**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 8. Juni 2009 stimmte der Gemeinderat der Stadt Opfikon der Revision des privaten Gestaltungsplans „Rietgrabenstrasse 84“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. September 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde gemäss Bestätigung des Büros des Gemeinderates vom 13. August 2009 nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 26. März 2010 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Baudirektion hat den privaten Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 am 18. August 2003 genehmigt (BDV Nr. ARV/843/2003). Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung einer Seniorenresidenz. Bei der Realisierung des Bauprojekts zeigte es sich, dass die im ersten Untergeschoss vorgesehene Wohnung nur ungenügende Wohnqualität aufgewiesen hätte. Die entsprechenden Räume wurden deshalb gewerblich genutzt. Mit der Revision des Gestaltungsplans wird die rechtliche Grundlage geschaffen für die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung im Untergeschoss. Gemäss Art. 4 Abs. 2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche nur nicht störende gewerbliche Nutzung für Büros und/oder stilles Gewerbe zulässig.

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

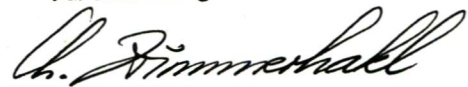
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans „Rietgrabenstrasse 84“, welcher der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 8. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 680.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer IV auferlegt.
- III. Der Stadtrat von Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1, sowie an den Rechnungsadressaten Theophil Maag, Rietgrabenstrasse 84, 8152 Opfikon.

Zürich, den 13. April 2010  
100501/Obl/Zst

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





## **VERFÜGUNG**

**vom 18. August 2003**

### **Opfikon. Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 5. Mai 2003 stimmte der Gemeinderat der Stadt Opfikon dem privaten Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Juli 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. August 2003 ersucht der Stadtrat Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an drei Seiten an den genehmigten, heute überbauten Gestaltungsplan Rietgrabenhang (RRB Nr. 2238/1995) und ist überdies von Fluglärm betroffen. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (RRB Nr. 390/2000) ist das Gestaltungsplangebiet den Wohnzonen W<sub>2L</sub> und W<sub>3</sub> zugewiesen. Diesen Wohnzonen ist die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss LSV zugeordnet; wegen Lärmvorbelastung infolge Fluglärm wurde dem Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV zugeordnet (Art. 43 Abs. 2 LSV). Mit dem Gestaltungsplan soll die Realisierung einer Seniorenresidenz mit 25 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Gemäss derzeit anwendbarem Plan über die Fluglärmbelastungen liegt das fragliche Gebiet zwischen den Immissionsgrenzwerten (IGW) und den Alarmwerten (AW) für die ES III. Gemäss Voruntersuchung UVB zum Betriebsreglement „Ist+“ verschlechtert sich wegen des Südanflugs auf die Piste 34 die Fluglärmsituation geringfügig. Gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV dürfen Baubewilligungen bei Überschreitung der IGW nur dann erteilt werden, wenn an der Errichtung der Bauten ein überwiegendes Interesse besteht. Von der Baudirektion wurde für die Überbauung von in unmittelbarer Nähe gelegenen Grundstücken ein überwiegendes Interesse angenommen. Für das Gebiet Rietgrabenstrasse ist deshalb ebenfalls ein solches überwiegendes Interesse anzunehmen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84, dem der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 5. Mai 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.


(Zustelladresse: Planpartner AG, Postfach, 8030 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 18. August 2003  
03 1691/Ove/Zwe

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





Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

# Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 1 : 500  
7. Februar 2003

Der Grundeigentümer:

Theophil Maag  
(Parzelle Kat.-Nr. 8112)

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 5. Mai 2003

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident:

Der Ratssekretär:



Von der Baudirektion genehmigt am: **18. Aug. 2003**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 843 103



## Legende:

Inhalt des Gestaltungsplanes:

- Perimeter Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84
- Baufeld
- Zu-/Wegfahrtsbereiche (Erschliessung für den motorisierten Verkehr)

Koordinatenpunkte:		
Pkt-Nr.	X	Y
A	685'986.298	253'203.744
B	686'005.770	253'184.525
C	685'981.339	253'168.486
D	685'980.296	253'170.074
E	685'975.564	253'166.968
F	685'961.933	253'187.749

Informationsinhalt:

- Rechtskräftige Baulinien
- Rechtskräftige Wohnzone 2-geschossig, locker (W2L)
- Rechtskräftige Wohnzone 3-geschossig (W3)
- Rechtskräftige Zonengrenze
- Abbruch (Altbau)
- Perimeter Gestaltungsplan Rietgrabenhang (Juli 1995)
- Gemeindegrenze



Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

## Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 (Revision)

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Vorschriften (Revision Art. 4)

24. März 2009

Der Grundeigentümer:

Theophil Maag  
(Parzelle Kat.-Nr. 8112)

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

8. Juni 2009

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident:

Der Ratssekretär:



Verfügung Baudirektion:

13. April 2010

Für die Baudirektion:

ARV-Nr. 39110



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · WALTER GOTTSCHALL · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck Der private Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 bezweckt die Realisierung einer Seniorenresidenz mit rund 25 Wohneinheiten.

### Art. 2

Bestandteile, Geltungsbereich Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1 : 500. Der Perimeter umfasst gemäss Situationsplan die Parzelle Kat.-Nr. 8112.

### Art. 3

Geltendes Recht Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 4

Nutzweise

- Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind Bauten für eine Seniorenresidenz (altersgerechtes Wohnen mit zugehörigen Dienstleistungen) zulässig.
- Nicht störende gewerbliche Nutzung für Büros und/oder stilles Gewerbe ist im 1. Untergeschoss innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche zulässig (siehe Anhang).

### Art. 5

Lärmempfindlichkeitsstufe ES III Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

### Art. 6

Bauweise

- Die Überbauung ist innerhalb des ausgeschiedenen Baufeldes zu plazieren. Bauten können bis auf die Grenze des Baufeldes gestellt werden; Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.

- Ausserhalb des Baufeldes dürfen Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkierungsanlage, Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Vordächer und dergleichen erstellt werden.
- Innerhalb des Baufeldes gelten folgende Grundmasse:

– Vollgeschosse	3
– Anrechenbare Untergeschosse	1
– Anrechenbare Dachgeschosse	1
– Ausnützungsziffer	98 %
– Gebäudebreite	frei
– Gebäudelänge	frei
– Gebäudehöhe	Max. 13.50 m

#### Art. 7

**MINERGIE-Standard** Für die Realisierung der Hochbauten wird die Anwendung des MINERGIE-Standards empfohlen.

### C. Erschliessung und Parkierung

#### Art. 8

**Erschliessung für Motorfahrzeuge** Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt von der Rietgrabenstrasse her.

#### Art. 9

**Parkierung**

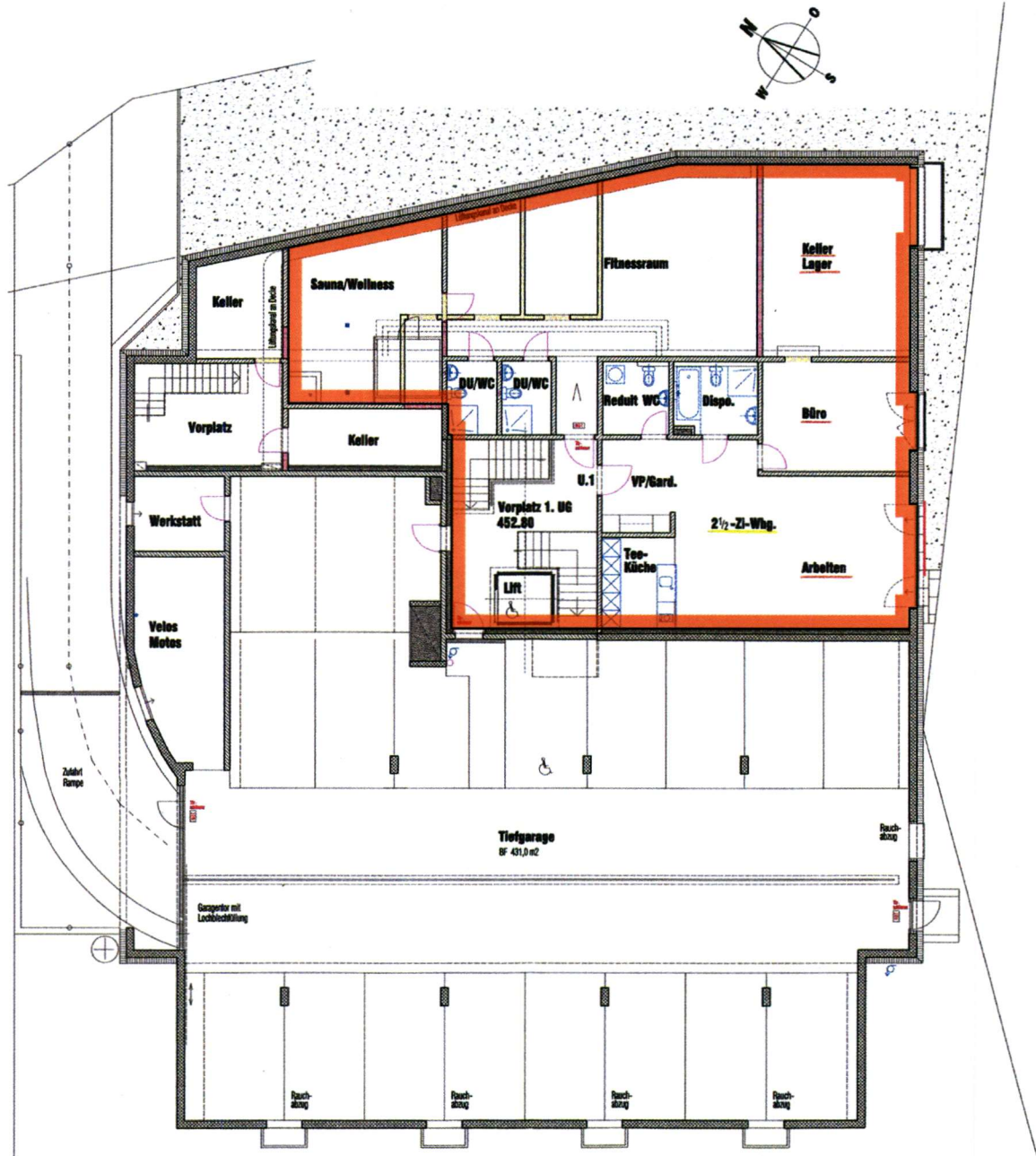
- Es dürfen maximal 18 unterirdische Einstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie 5 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.
- Im übrigen kommt die Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999 zur Anwendung.

### D. Schlussbestimmungen

#### Art. 10

**Inkrafttreten** Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**ANHANG:**



 Fläche für gewerbliche Nutzung gemäss Art. 4, Abs. 2 (Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstr. 84)

Seniorenresidenz Rietgrabenstrasse 84, 8125 Opfikon  
Grundriss 1. Untergeschoss (Revisionsprojekt 8) vom 12. August 2008

25471\_05A\_061128\_Art4.mod



## Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften  
7. Februar 2003

Der Grundeigentümer:

Theophil Maag  
(Parzelle Kat.-Nr. 8112)

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 5. Mai 2003

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident:

Der Ratssekretär:



Von der Baudirektion genehmigt am: **18. Aug. 2003**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 843 1 03

**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH

TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81  
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

Dokument: 25471/05A/30130/GP-Vorschriften  
Ebene: 01  
Titelblatt: 25471/05A/30717/TB Vorschriften

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

**Zweck** Der private Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 bezweckt die Realisierung einer Seniorenresidenz mit rund 25 Wohneinheiten.

### Art. 2

**Bestandteile, Geltungsbereich** Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1 : 500. Der Perimeter umfasst gemäss Situationsplan die Parzelle Kat.-Nr. 8112.

### Art. 3

**Geltendes Recht** Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 4

**Nutzweise** Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind Bauten für eine Seniorenresidenz (altersgerechtes Wohnen mit zugehörigen Dienstleistungen) zulässig.

### Art. 5

**Lärmempfindlichkeitsstufe ES III** Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

### Art. 6

**Bauweise**

- 1 Die Überbauung ist innerhalb des ausgeschiedenen Baufeldes zu plazieren. Bauten können bis auf die Grenze des Baufeldes gestellt werden; Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.
- 2 Ausserhalb des Baufeldes dürfen Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkieranlage, Kamine, technisch bedingte

Aufbauten, Brüstungen, Vordächer und dergleichen erstellt werden.

3 Innerhalb des Baufeldes gelten folgende Grundmasse:

– Vollgeschosse	3
– Anrechenbare Untergeschosse	1
– Anrechenbare Dachgeschosse	1
– Ausnützungsziffer	98 %
– Gebäudebreite	frei
– Gebäudelänge	frei
– Gebäudehöhe	Max. 13.50 m

#### Art. 7

MINERGIE-Standard

Für die Realisierung der Hochbauten wird die Anwendung des MINERGIE-Standards empfohlen.

### C. Erschliessung und Parkierung

#### Art. 8

Erschliessung für  
Motorfahrzeuge

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt von der Rietgrabenstrasse her.

#### Art. 9

Parkierung

- 1 Es dürfen maximal 18 unterirdische Einstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie 5 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.
- 2 Im übrigen kommt die Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999 zur Anwendung.

### D. Schlussbestimmungen

#### Art. 10

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich  
Stadt Opfikon

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

# Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 (Revision)

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

25471\_05A\_091022\_PlanBericht.doc

## Planungsbericht

24. März 2009

Die auf dem privaten Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 (Festsetzung Gemeinderat Opfikon vom 5. Mai 2003, Genehmigung Baudirektion vom 18. August 2003) basierende Überbauung ist in den Jahren 2006/2007 realisiert worden.

Anstatt der im 1. Untergeschoss realisierten Wohnung soll aus Gründen der ungenügenden Lagequalität nicht störende Gewerbenutzung (Büros und/oder stilles Gewerbe) realisiert werden. Dazu wird der Gestaltungsplan entsprechend angepasst (Ergänzung zu Art. 4).



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · WALTER GOTTSCHALL · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



## Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84


mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

Planungsbericht  
7. Februar 2003

 **PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH

TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81  
www.planpartner.ch info@planpartner.ch 

Dokument: 25471/05A/30203/Planungsbericht  
Ebene: 01  
Titelblatt: 25471/05A/30203/TB Plan.bericht

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	AUSGANGSLAGE.....	3
2.	PRIVATER GESTALTUNGSPLAN.....	4
3.	PLANERISCHES KONZEPT .....	5
4.	ABBILDUNGEN.....	5

Auftraggeber: **Herr Theophil Maag**  
Verlag Theophil Maag AG  
Schaffhauserstrasse 110  
CH - 8152 Glattbrugg

Auftragnehmer: **Planpartner AG**  
Bearbeitung:  
- Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU, REG A  
- Patrick Völlm, dipl. Kulturing. ETH/FSU

## 1. AUSGANGSLAGE

Vorhaben	Der grossen Nachfrage entsprechend soll auf der Parzelle Kat.-Nr. 8112 eine Seniorenresidenz mit gehobenen Ansprüchen realisiert werden.
Lage	Das betreffende Grundstück liegt südlich der Rietgrabenstrasse direkt an der Gemeindegrenze zu Wallisellen sowie oberhalb der neuen Überbauung „Rietgrabenhang“. Die Lage am Siedlungsrand ist attraktiv und zeichnet sich durch eine schöne Aussichtslage aus. In unmittelbarer Nähe findet sich eine Haltstelle des öffentlichen Verkehrs (Ortsbus).
Zonierung	Die Parzelle liegt in zwei unterschiedlichen Bauzonen: Der nördliche Teil liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2L (30%) und der südliche Teil in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (65%). Für beide Gebiete gilt eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
Lärmsituation	Gemäss den aktuellen Grenzwertkurven <sup>1</sup> liegt ein Grossteil der Bauzonen der ES II (inkl. Kat.-Nr. 8112) über den Alarmwerten. In diesen Gebieten kommt der provisorische Bau- und Baugebietslückenplan zur Anwendung. Somit sind Baubewilligungen nur als kantonale Ausnahmbewilligungen mit Auflagen möglich. Eine weitere Lärmquelle stellt das nahe gelegene Autobahn-Verzweigungswerk dar; die Belästigung ist hier eher subjektiv, Lärmgrenzwerte sind keine überschritten.
Ortsplanungsrevision	Um so rasch als möglich wieder handlungsfähig zu werden, hat die Stadt Opfikon in der laufenden Revision der Ortsplanung eine Aufstufung aller von einer Alarmwertüberschreitung betroffenen Bauzonen mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in eine ES III für Fluglärm vorgesehen. Eine Entscheidung über die Aufstufung für Fluglärm seitens des Kantons ist bis zur Bekanntgabe des Betriebsreglementes der Unique Zurich Airport zurückgestellt worden.

---

<sup>1</sup> Die kantonale Baudirektion hat am 23.2.01 neue Grenzwertkurven veröffentlicht (Basis: Werte gemäss Eidg. Expertenkommission; Lärmprognose 2010, Betriebsvariante gemäss UVB 5. Bauetappe). Der Verlauf der Kurven kann noch durch ausstehende Entscheide ändern (z.B. Staatsvertrag mit Deutschland, resultierendes Betriebsreglement, künftige Hubfunktion Flughafen Zürich-Kloten).

## 2. PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Zweck des privaten  
Gestaltungsplanes

Mit der vorgesehenen Seniorenresidenz soll ein Beitrag zur steigenden Nachfrage nach Altersunterkünften in Opfikon geleistet werden, und zwar im gehobenen Segment. Der vorgeschlagene Gestaltungsplan soll dazu die baurechtlichen und betrieblichen Voraussetzungen für eine optimale Überbaubarkeit des betreffenden Grundstücks gewährleisten. Dazu sind folgende Vorkehrungen notwendig:

- A. **Zonierung vereinfachen:** Die heutige zonenrechtliche Situation mit zwei unterschiedlichen Zonen erschwert eine rationelle Überbauung. Hier soll mit einer einheitliche Zonierung Abhilfe geschaffen werden<sup>2</sup>.
- B. **Baubewilligung im Ausnahmeverfahren:** Damit Wohnungen (als Ausnahme) zugelassen werden können, wird das Gebiet wegen Lärmvorbelastung (Fluglärm) einer ES III zugewiesen.
- C. **Baulücke schliessen:** Die Lücke in der nordöstlichen Ecke der Wohnüberbauung "Rietgrabenhang" (mit zugehörigem Gestaltungsplan) soll geschlossen werden.
- D. **Angemessene Betriebsgrösse ermöglichen:** Für den Betrieb einer Seniorenresidenz gehobenen Zuschnitts ist aus betrieblichen Gründen (Personal, Raumangebot, usw.) eine Mindestgrösse von 21 Wohneinheiten anzustreben. Damit muss das erforderliche Nutzflächenangebot (Ausnützung) gegenüber der Grundordnung erhöht werden.

---

<sup>2</sup> Im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision ist die einheitliche Zuweisung des betreffenden Gebietes zu einer Wohnzone W3 (65%) vorgesehen.

### 3. PLANERISCHES KONZEPT

Plan: Definition eines Baufeldes

Aufgrund des vorliegenden Vorprojektes (Stand 14.11.2002) wird innerhalb des Grundstücks ein Baufeld definiert, wo die Überbauung plaziert werden soll.

Vorschriften zur Nutz- und Bauweise

Mit den Gestaltungsplanvorschriften werden die Nutzweise (altersgerechtes Wohnen mit zugehörigen Dienstleistungen), die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III), die zulässige Bauweise (Geschosszahlen, Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, etc.) sowie Hinweise zur Erschliessung und Parkierung definiert.

Die Vorschriften sind so ausgelegt, dass das vorliegende Vorprojekt mit einem gewissen Anordnungsspielraum realisiert werden kann.

### 4. ABBILDUNGEN

Abb.1: Situation Projekt W. Roffler, Arch. HTL (Massstab ca. 1 : 815)

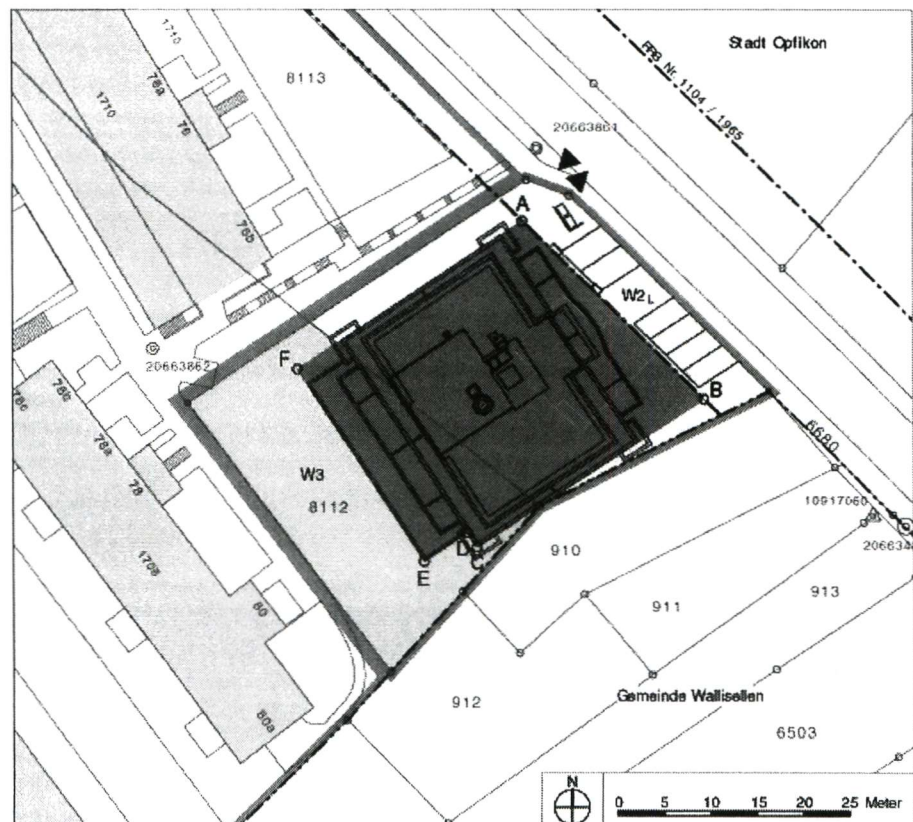


Abb.2: Schnitt Projekt W. Roffler, Arch. HTL (Massstab ca. 1 : 485)

