



VERFÜGUNG

vom 13. Januar 2011

Opfikon. Privater Gestaltungsplan „Zunwiesen“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss vom 7. September 2010 dem privaten Gestaltungsplan „Zunwiesen“ zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Dezember 2010 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 23. September 2010 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung des Beschlusses.

Gemäss Bau- und Zonenordnung befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 8378 in der Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht. Dem Grundstück ist die ES II zugeordnet. Mit dem Gestaltungsplan ist der Lärmschutz zu regeln.

Die Lärmbelastungen durch die Autobahn und durch die Zunstrasse sind vernachlässigbar. Bezüglich Fluglärm ist der Alarmwert am Tag knapp überschritten. In der Nacht ist sowohl der Alarmwert (AW) als auch der Immissionsgrenzwert (IGW) eingehalten. Gemäss dem vorläufigen Betriebsreglement (vBR) liegt die Tagbelastung zwischen 65 dB und 67 dB, die Nachtbelastung liegt bei 52 dB. Gemäss Praxis der Baudirektion, welche in Rekursverfahren verschiedentlich bestätigt worden ist, sind bei Überschreitung der Alarmwerte keine neuen Wohnnutzungen zulässig.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Pflicht festgeschrieben, alle lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume unabhängig von Fenstern mit einer mechanischen Raumlüfterneuerung mit Wärmerückgewinnung zu belüften. Der geforderte De-Wert für die Lärmdämmung der Aussenhülle beträgt 36 dB.

Betrachtet man nur den aufgrund von Baulinien und Grenzabständen möglichen Baubereich, so liegen die Belastungen zwischen 65 dB und 66 dB. Diese Fläche liegt somit im Grenzbereich der Alarmwertüberschreitung.

Da sich am Tag die IGW und die AW der ES II und der ES III um 5 dB unterscheiden und Wohnnutzung in beiden ES zulässig ist, kommt diesem Übergangs- bzw. Rundungsbereich eine spezielle Bedeutung zu. Nach den Rundungsregeln kann erst ab 65,5 dB an von einer Überschreitung des AW gesprochen werden. Diese Grenze ist jedoch aus dem Kataster nicht genau bestimmbar, weshalb bei den Tagbelastungen generell erst beim Überschreiten der 66 dB-Kurve von einer AW-Überschreitung ausgegangen wird.

Das Gebiet des Gestaltungsplans weist demnach eine hohe IGW-Überschreitung aus. Nach der oben erläuterten Praxis ist der Alarmwert aber nicht überschritten. In der Nacht sind zudem die Grenzwerte eingehalten. Für die Wohnüberbauung kann deshalb eine Bewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden. Die Anforderungen für den baulichen Lärmschutz werden im Bewilligungsverfahren verschärft.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Es werden keine Gebühren erhoben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Zunwiesen“, welchem der Stadtrat Opfikon am 7. September 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht des Kantons Zürich (unter Beilage von einem Dossier), an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Tiefbauamt / Fachstelle Lärmschutz sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle).

Zürich, den 13. Januar 2011
101531/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Zun

Wohnüberbauung
L + B AG, HGV

"Zunwiesen"
Stationsstrasse 12

8152 Opfikon
8406 Winterthur

Privater Gestaltungsplan

Plan Nr. **493/01**

Geltungsbereich

Schutz vor Aussenlärm

MST. **1:500**

Dat. 24.11.2009

Gez. ah

Plan Gr. A3

Revidiert:

ARW

ARCHITEKTURBÜRO
BRAUERSTRASSE 74
TEL. 052 / 212 12 05

RÜEGGER + WYSER
8400 WINTERTHUR
FAX 052 / 212 95 59

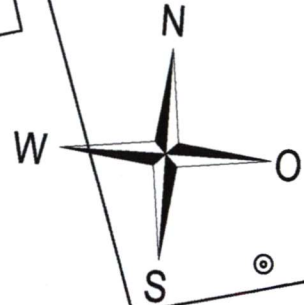
Expl.

Abtl.

Ausg.

8413

8519



8375

8378

Baulinie RRB Nr. 34 / 1998

Zunstrasse

7412

8376

8522

Amt für Raumentwicklung

Die Gruneigentümer Kat. Nr. 8378

Opfikon, den 4. Januar 2010

Elsbeth Bachmann Elsbeth Bachmann

Esther Bachmann Esther Bachmann

Heinrich Bachmann Heinrich Bachmann

Lina Walt-Bachmann Lina Walt

Marta Walt-Bachmann Marta Walt

Vom Stadtrat Opfikon zugestimmt am -7. Sep. 2010

Im Namen des Stadtrates

Paul Remund

Von der Baudirektion genehmigt am 13. Jan. 2011

Für die Baudirektion

A. Zimmerhald

BDV Nr. 1/11

LEGENDE:

 Geltungsbereich

Kanton Zürich

Stadt Opfikon

**Privater Gestaltungsplan „Zunwiesen“ 8152 Opfikon
(Lärm- Gestaltungsplan)**

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und § 86 PBG

Vorschriften

Die Grundeigentümer/innen Kat. Nr. 8378

Opfikon, den 4. Januar 2010

Elsbeth Bachmann	<u>Elisbeth Bachmann</u>
Esther Bachmann	<u>Esther Bachmann</u>
Heinrich Bachmann	<u>Heinrich Bachmann</u>
Lina Walt-Bachmann	<u>Lina Walt</u>
Marta Walt-Bachmann	<u>Marta Walt</u>

Vom Stadtrat Opfikon zugestimmt am - 7. Sep. 2010

Im Namen des Stadtrates

<u>Paul Remund</u>	<u>[Signature]</u>
--------------------	--------------------

Von der Baudirektion genehmigt am 13. Jan. 2011

Für die Baudirektion

<u>[Signature]</u>	<u>BDV Nr. 1/11</u>
--------------------	---------------------

Art. 1 Zweck

Mit dem vorliegenden privaten Lärm- Gestaltungsplan wird die Bewilligung von Bauten im Alarmwertbereich des Flughafens Kloten geregelt.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 8378 im Gebiet „Zunwiesen“, in der Wohnzone W3.

Art. 3 Bestandteile

Der vorliegende Gestaltungsplan „Zunwiesen“ setzt sich zusammen aus:

- den nachstehenden Vorschriften
- dem Plan Nr. 493/01 im Massstab 1:500

Grundlagen und Beilagen:

- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Art. 4 Geltendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon, bzw. das übergeordnete Recht.

Art. 5 Schutz vor Aussenlärm

Im Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärm-schutzverordnung (LSV) massgebend. Im Bauprojekt sind besondere bauliche Massnahmen auszuweisen. Vor Baubeginn muss der Lärmschutznachweis gemäss LSV erbracht werden.

a) Strassenlärm

Es sind keine besonderen Massnahmen notwendig.

b) Fluglärm

Die Lärmschutzmassnahmen gelten für alle lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume. Zusätzlich zu den baulichen Massnahmen müssen alle lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume unabhängig von Fenstern, mit einer mechanischen Raumlüfterneuerung mit Wärmerückgewinnung belüftet werden können. Der geforderte De- Wert für die lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume beträgt 36 dB.

Art. 6 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Winterthur, 15. Dezember 2009 Wy