

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. November 1992

3484. Privater Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezone, Rafz

Am 18. August 1992 stimmte der Gemeinderat Rafz dem privaten Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezone zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen keine Rekurse ein.

Da der Gestaltungsplan in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

Die Vorlage regelt auch den Lärmschutz und ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezone, dem der Gemeinderat Rafz am 18. August 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz, 8197 Rafz (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 18. November 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

Kanton Zürich

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Gemeinde Rafz

Privater Gestaltungsplan

Industrie- und Gewerbezone

Von den Grundeigentümern festgesetzt

für Kat.-Nr.: 4777 und 5982:
4778, 4779, 4780, 4781:
4782, 4817, 5818, 5979:
4783:

5775 und 5776:
5902 und 5903:
5978:

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 18. Aug. 1992

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

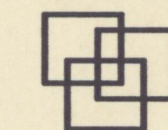
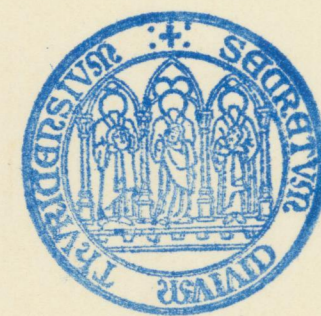
Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am 18. Nov. 1992

mit Beschluss Nr. 3484 genehmigt

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:

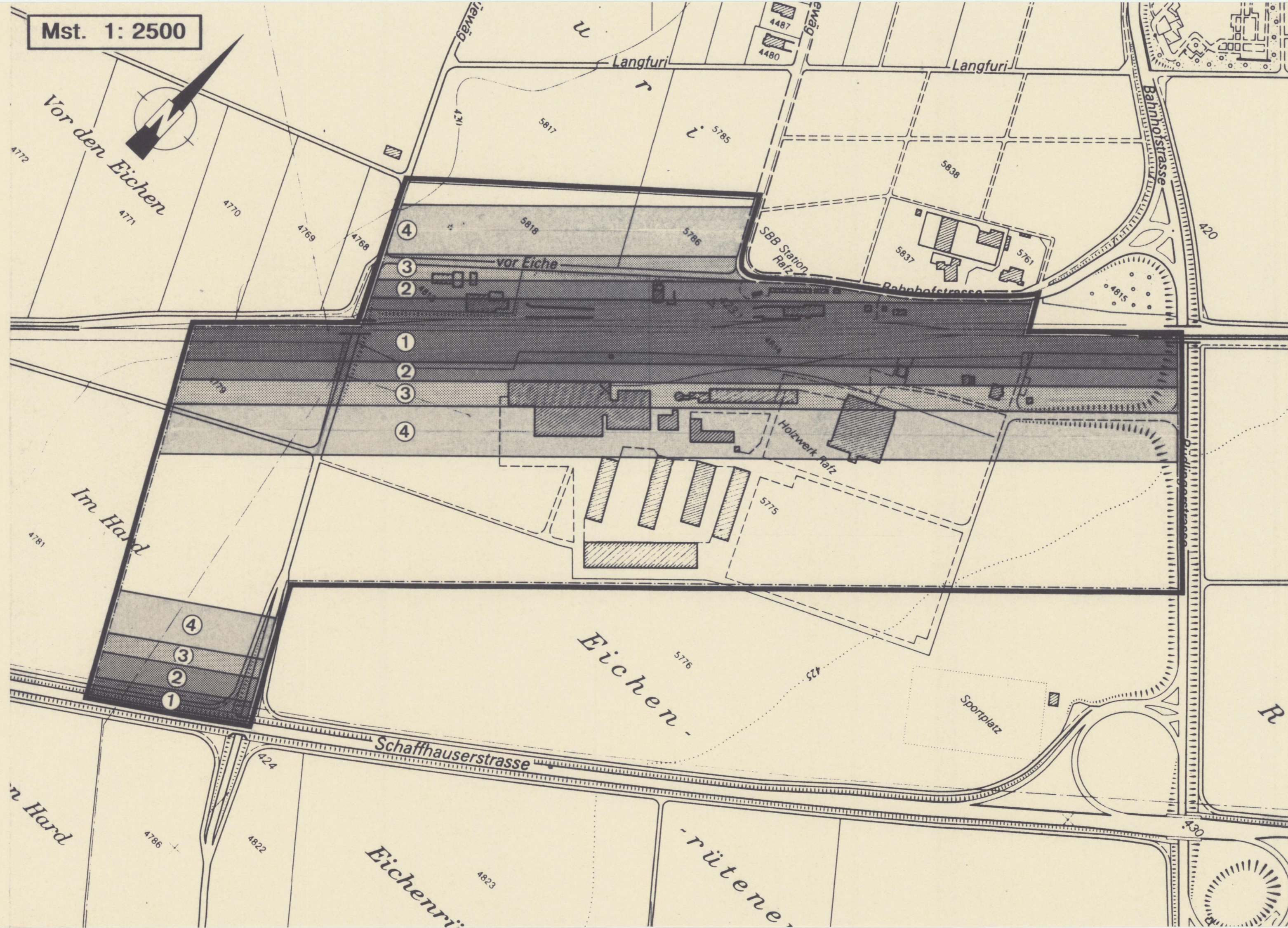


Theo Stierli + Partner AG
Büro für Raumplanung
Rötelstr. 84 8057 Zürich

01/362 46 47

Sachbearbeiter: FB	Plandatum: 3. 3. 1992	Änderungen: 16. 3. 1992	Auftrags Nr.: 1.5067
Gezeichnet: OL	Plangrösse: 30 x 84	9. 7. 1992	Abgabedatum:
Geprüft:	Raf/GPIGTib.GEM		

Mst. 1: 2500



Legende

— Gestaltungsplan Perimeter

Bereiche mit Bau- und Nutzungsvorschriften

- 1** Bereich 1
Abstand Achse Schaffhauserstrasse 20m
Abstand Anlagenachse Bahnlinie 25m
- 2** Bereich 2
Abstand Achse Schaffhauserstrasse 40m
Abstand Anlagenachse Bahnlinie 40m
- 3** Bereich 3
Abstand Achse Schaffhauserstrasse 55m
Abstand Anlagenachse Bahnlinie 60m
- 4** Bereich 4
Abstand Achse Schaffhauserstrasse 90m
Abstand Anlagenachse Bahnlinie 100m

RAF/GPIGTib.GEM

Gemeinde Rafz

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

Industrie- und Gewerbezone

Bau- und Nutzungsvorschriften zur Lärmschutzverordnung

Von den Grundeigentümern festgesetzt

für Kat.-Nr.:

4777 und 5982:

4778, 4779, 4780, 4781,

4782, 4817, 5818, 5979:

4783:

Rüch
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*

5775 und 5776:

5902 und 5903:

5978:

[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 18. Aug. 1992

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

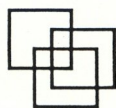
18. Nov. 1992

Vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr. 3484 genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber: *[Signature]*



THEO STIERLI + PARTNER AG
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
Rötelstrasse 84 8057 Zürich

25. Mai 1992
Felix Bachmann
WW92FB/15067GP3

Inhalt

	Seite	
1	Rechtsgrundlage, Erlass	3
2	Geltungsbereich, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	3
3	Bestehende Gebäude	3
4	Neubauten ohne lärmempfindliche Räume	4
5	Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen	4
6	Neubauten in der 1. Bautiefe	4
7	Neubauten in der 2., 3. oder 4. Bautiefe	5
8	Schallschutz an neuen Gebäuden	5
9	Inkrafttreten	5
	Anhang	6

1 Rechtsgrundlage, Erlass

Seit dem Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung (LSV) am 1. April 1987 gelten für die Erschliessung von Bauzonen und die Erteilung von Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten erhöhte Lärmschutzanforderungen.

Damit die Einhaltung der LSV im Zusammenhang mit dem amtlichen Quartierplan Industrie- und Gewerbezone gesichert wird, erlässt der Gemeinderat den nachstehenden Gestaltungsplan. Dieser stützt sich auf die §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Er beschreibt die Anforderungen an die Bebauung und die Nutzung entlang der Bahnlinie Hüntwangen - Lottstetten und der Schaffhauserstrasse.

2 Geltungsbereich, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan, Mst. 1:2500, vom 3. März 1992 durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Areal.
- 2 Es gelten die Festlegungen dieser Bau- und Nutzungsvorschriften sowie des zugehörigen Planes Mst 1:2500 (nachfolgend als "Plan" bezeichnet).
- 3 Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rafz vom 18. Juni und 5. November 1984 (BZO), insbesondere die Vorschriften der Industrie- bzw. Gewerbezone.
- 4 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

3 Bestehende Gebäude

Für Um- und Anbauten bei bestehenden Gebäuden ist auf die Ueberprüfung gemäss Art. 31 LSV im Baubewilligungsverfahren hinzuweisen.

4 Neubauten ohne lärmempfindliche Räume

Für Neubauten ohne lärmempfindliche Räume trifft der Gestaltungsplan keine Regelungen.

5 Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen

Lärmempfindliche Räume in Betrieben

- 1 Im Bereich 1 dürfen lärmempfindliche Räume in Betrieben nur an den von der Lärmquelle abgekehrten Fassaden angeordnet werden.
- 2 Im Bereich 2 dürfen lärmempfindliche Räume in Betrieben nur so angeordnet werden, dass der massgebende Aspektwinkel höchstens 90° beträgt.

Allgemein lärmempfindliche Räume

- 3 In den Bereichen 1, 2 und 3 dürfen lärmempfindliche Räume nur an der von der Lärmquelle abgekehrten Fassade angeordnet werden.
- 4 Im Bereich 4 dürfen lärmempfindliche Räume nur so angeordnet werden, dass der massgebende Aspektwinkel höchstens 90° beträgt.

6 Neubauten in der 1. Bautiefe

Neubauten sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass diese einen lärmschützenden Riegel bilden.

7 Neubauten in der 2., 3. oder 4. Bautiefe

Für Neubauten, die sich nicht in der ersten Bautiefe befinden, kann unter folgenden Bedingungen von den Vorschriften gemäss Ziffer 5 abgewichen werden:

- Eine Bautiefe zwischen Lärmquelle und Bauvorhaben ist bereits überbaut, und
- ein Lärmgutachten weist die Einhaltung der massgebenden Belastungswerte für die Empfindlichkeitsstufe III nach.

8 Schallschutz an neuen Gebäuden

Für Bauvorhaben sind die Anforderungen an den Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen zu beachten. Das heisst, die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 und die allfällige Verschärfung gemäss LSV Art. 32 Abs. 2 sind einzuhalten.

9 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

(Im Anhang befindet sich eine nicht abschliessende und unverbindliche Liste von lärmempfindlichen und nicht lärmempfindlichen Räumen.)

Anhang

LSV Art. 2 Abs. 6:

Lärmempfindliche Räume sind:

- a. Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume;
- b. Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Beispiele:

Lärmempfindliche Räume

- Büros, Sitzungszimmer, ... in Betrieben (vgl. LSV Art. 42 Abs. 1)
↳ massgebend Ziffer 5.1 und 5.2
- Reine Bürogebäude, betriebsnotwendige Wohnungen, ...
↳ massgebend Ziffer 5.3 und 5.4

Räume, die je nach Situation zu beurteilen sind (vgl. LSV Art. 2 Abs. 6)

Magazine, Mehrzweckräume, Werkstätte, Geschäftslokale, Läden, Lager, Klublokale, ...

Lärmunempfindliche Räume

Sanitärräume, Abstellräume, Heizräume, Garagen, Erschliessungsräume, Turn- und Sporthallen, Lagerhallen, Werkstätten und Arbeitsräume mit erheblichem Betriebslärm, ...

Dieser Anhang ist kein rechtsverbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes. Er unterliegt nicht dem Genehmigungsverfahren.