



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. Juli 2008**

### **Fehraltorf. Privater Gestaltungsplan Berg**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 19. März 2007 hat die Gemeindeversammlung Fehraltorf dem privaten Gestaltungsplan Berg zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. November 2007 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 9. Mai 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. November 2007 ersucht das Bau- und Werksekretariat Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Berg wurde eine Testplanung unter drei eingeladenen Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Aus den daraus gewonnenen Erkenntnissen ist ein Leitbild Gebietsentwicklung Berg entstanden. Das Überbauungs- und Freiraumkonzept basiert auf der Idee, die umgebende Landschaft über grosszügige Freiräume in das Quartier hineinzuziehen. Mit dem privaten Gestaltungsplan Berg sollen die wesentlichen Elemente des Leitbildes planungsrechtlich sichergestellt werden.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst eine Fläche von 37'000 m<sup>2</sup> und befindet sich mit Ausnahme des bereits überbauten, in der Kernzone liegenden Gebietes entlang der Kempptalstrasse ausschliesslich in der Wohnzone W2c. Das Quartier Berg wird über den neuen Kreisel an der Kreuzung Kempptalstrasse/Zürcherstrasse als übergeordnete Vorgabe erschlossen. Der private Gestaltungsplan Berg ist auf den Quartierplan Berg abgestimmt.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Leitbild für die Gebietsentwicklung Berg reagiert in überzeugender Weise auf die ortsbaulich und landschaftlich sensible Lage am Siedlungsrand von Fehraltorf. Das Überbauungs- und Freiraumkonzept mit acht um Höfe angeordneten Gebäudegruppen und in das Quartier hineingreifenden, zusammenhängenden Obstbaumwiesen trägt den Zielen einer Siedlungsstruktur mit hoher Qualität Rechnung und schafft die Möglichkeit einer neuen Identität für das Quartier Berg.

Der private Gestaltungsplan Berg umfasst den Situationsplan 1:1000 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit dem Leitbild Gebietsentwicklung Berg liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Berg, dem die Gemeindeversammlung Fehraltorf am 19. März 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Ernst Winkler und Partner AG  
Rikonerstr. 4  
8307 Effretikon**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

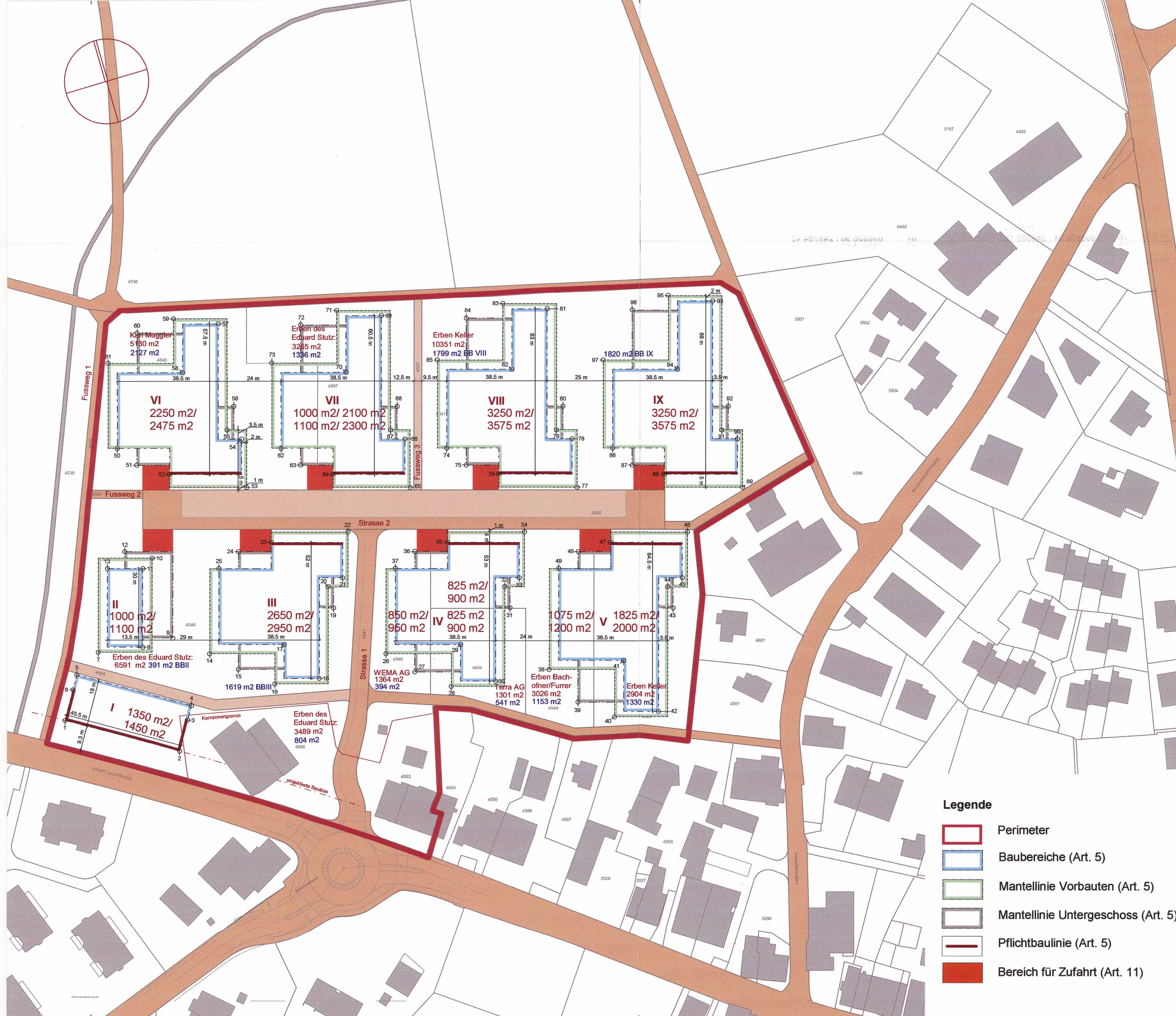
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Fehraltorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 21. Juli 2008  
071068/Oca/Zst

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





- Legende**
- Perimeter
  - Baubereiche (Art. 5)
  - Mantellinie Vorbauten (Art. 5)
  - Mantellinie Untergeschoss (Art. 5)
  - Pflichtbaulinie (Art. 5)
  - Bereich für Zufahrt (Art. 11)

**Koordinatenpunkte:**

	x	y	x	y
1	698773.35	249699.49	50	698825.79 / 249791.51
2	698811.24	249674.29	51	698830.80 / 249782.94
3	698817.84	249684.31	52	698841.50 / 249775.59
4	698821.01	249689.14	53	698868.28 / 249761.18
5	698783.25	249714.52	54	698872.36 / 249779.34
6	698779.95	249709.51	55	698867.81 / 249784.58
7	698793.67	249720.04	56	698872.75 / 249791.35
8	698810.41	249716.45	57	698877.56 / 249824.05
9	698822.42	249716.05	58	698858.81 / 249810.89
10	698824.68	249747.51	59	698862.11 / 249831.42
11	698820.08	249744.85	60	698847.09 / 249830.73
12	698815.55	249753.26	61	698832.97 / 249823.40
13	698807.30	249749.20	62	698884.95 / 249771.34
14	698834.15	249705.72	63	698889.95 / 249762.77
15	698842.63	249696.49	64	698900.66 / 249755.43
16	698854.11	249686.77	65	698927.44 / 249741.01
17	698862.26	249699.84	66	698931.52 / 249759.17
18	698870.84	249683.18	67	698926.96 / 249764.42
19	698884.76	249706.96	68	698931.91 / 249771.18
20	698885.44	249715.18	69	698937.69 / 249806.72
21	698891.78	249716.72	70	698917.97 / 249790.73
22	698899.32	249732.64	71	698922.24 / 249814.10
23	698870.10	249738.37	72	698907.21 / 249813.41
24	698857.14	249739.09	73	698892.13 / 249803.23
25	698847.95	249735.35	74	698945.06 / 249750.86
26	698897.88	249684.00	75	698950.06 / 249742.29
27	698906.04	249673.82	76	698960.76 / 249734.94
28	698917.52	249664.10	77	698987.55 / 249720.53
29	698925.99	249678.12	78	698991.62 / 249738.69
30	698934.25	249660.51	79	698987.07 / 249743.94
31	698948.49	249685.24	80	698992.02 / 249750.70
32	698949.18	249693.46	81	698998.60 / 249788.60
33	698955.51	249695.00	82	698978.40 / 249771.19
34	698963.05	249710.92	83	698983.16 / 249795.98
35	698933.83	249716.65	84	698968.13 / 249795.29
36	698920.87	249717.37	85	698952.56 / 249783.70
37	698911.68	249713.63	86	699005.30 / 249730.33
38	698955.11	249658.16	87	699010.30 / 249721.76
39	698961.49	249642.77	88	699021.00 / 249714.41
40	698972.97	249633.05	89	699047.79 / 249700.00
41	698983.21	249652.27	90	699051.86 / 249718.16
42	698989.70	249629.46	91	699047.31 / 249723.41
43	699007.65	249665.08	92	699052.26 / 249730.17
44	699008.34	249673.30	93	699059.81 / 249770.91
45	699014.67	249674.83	94	699038.64 / 249750.66
46	699022.21	249690.75	95	699044.36 / 249778.29
47	698992.99	249669.48	96	699029.34 / 249777.60
48	698980.03	249697.20	97	699012.80 / 249763.17
49	698970.84	249693.47		

Von den folgenden Grundeigentümern festgesetzt:

Grundeigentümer:	Datum:	Unterschriften:
WEMA Immobilien AG	9.1.07	[Signature]
Terra Immobilien AG	8.1.07	[Signature]
Erben des Eduard Stutz - Eduard Alfred Stutz - Heinrich Willi Stutz - Magdalena Irma Roth - Esther Sennhauser Stutz	8.1.07	[Signature]
Karl Muggler	10.1.07	[Signature]
Erbengemeinschaft - Brigitte Barbara Guyer-Keller - Walter Keller - Hans Jakob Keller	8.1.07 19.2.06 8.1.07	[Signatures]
Erbengemeinschaft - Dora Verena Maksymov - Susanne M. Beerstecher - Eva Verena Dick - Peter Willy Furrer	10.1.07	[Signature]
alle mit Vollmacht vertreten durch Thomas Maksymov		



Gemeinde Fehraltorf **Amt für Raumordnung und Vermessung**

# Privater Gestaltungsplan Berg

SITUATION 1 : 1'000

Von der Gemeindeversammlung als verbindlich erklärt am: 19. März 2007

Im Namen der Gemeindeversammlung  
Wilfried Ott  
Präsident

Marcel Wehrli  
Schreiber

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 21. Juli 2008

ARV Nr. 97 108

Für die Baudirektion:  
[Signature]

Festsetzung	Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
	•	12.12.2005	It/Suj	Suj	
Auftrag-/Plan-Nr. 13.10.04.04.0001.01 - 1	a	20.04.2006	It/Suj	Suj	
	b	31.08.2006	It/Suj	Suj	
	c	14.12.2006	It/Suj	Suj	Suj
	d				



**Ernst Winkler + Partner AG**  
Bauingenieure, Planer und Geometer  
Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung  
8307 Effretikon, Postfach, Rikonerstrasse 4, Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95, www.ewp.ch



GEMEINDE FEHRALTORF

# Privater Gestaltungsplan Berg

## Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung als verbindlich erklärt am: *19. März 2007*

Im Namen der Gemeindeversammlung  
Wilfried Ott  
Präsident

Marcel Wehrli  
Schreiber

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **21. Juli 2008**

ARV Nr. *87108*

Für die Baudirektion:

	Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
<b>Festsetzung</b>	•	17.01.2006	Suj/lt		
	a	31.08.2006	Suj/lt		
Auftrag-/Plan-Nr. 1310 04 04 0001 01-2	b	04.12.2006	Suj/lt		
	c	14.12.2006	Suj/lt		<i>Suj</i>
	d				

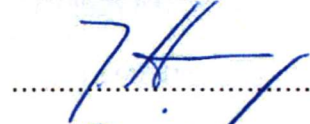



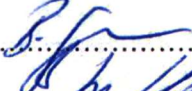


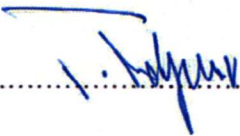


**Ernst Winkler + Partner AG**

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung  
8307 Effretikon, Rikonerstrasse 4 Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95 E-Mail: [email@ewp.ch](mailto:email@ewp.ch)

**Festsetzung der GP-Vorschriften durch die Grundeigentümer**

<b>Grundeigentümer:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Unterschriften:</b>
WEMA-Immobilien AG	9.1.07	
Terra-Immobilien AG	9.1.07	
Erben des Eduard Stutz		
- Eduard Alfred Stutz	8.1.07	
- Heinrich Willi Stutz		
- Magdalena Irma Roth		
- Esther Sennhauser-Stutz,		
Karl Muggler	10.1.07	
Erbengemeinschaft		
- Brigitte Barbara Guyer-Keller	8.1.07	
- Walter Keller	8.1.07	
- Hans Jakob Keller	19.12.06	
Erbengemeinschaft		
- Dora Verena Maksymov		
- Susanne M. Beerstecher		
- Eva Verena Dick		
- Peter Willy Furrer		
alle mit Vollmacht vertreten durch Thomas Maksymov	10.1.07	

## Allgemeine Bestimmungen

---

### Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Berg schafft die planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die Erstellung einer ortsbaulich und architektonisch hervorragenden Überbauung
- für die Schaffung attraktiver Freiräume und eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches
- für gemeinsame Grundstückszufahrten
- für die Anordnung der Hauszugänge an einem halböffentlichen Hof
- für die Regelung eines optimalen Lärmschutzes.

### Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Plan 1:500 vom 14. Dezember 2006 zusammen.

Das Leitbild Quartier Berg vom April 2006 veranschaulicht die Ziele des Gestaltungsplanes. Es soll für die Projekterarbeitung wegleitend sein und ist insbesondere für die Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen.

### Art. 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fehrltorf. Für die Grundstücke der Kernzone gilt nur Art. 13 dieser Gestaltungsplanvorschriften.

Dem Gestaltungsplan Berg wird die Grundstückszuteilung des Quartierplanes Berg zugrunde gelegt. Die genaue Abgrenzung der Baubereiche ergibt sich aus den im Situationsplan angegebenen Koordinatenpunkten.

## Bauvorschriften

---

### Art. 4 Gestaltung

Die Überbauungen sind besonders gut zu gestalten. Insbesondere ist auf eine sorgfältige Farbgebung und Materialisierung zu achten. Die Wohnungen müssen einen starken Bezug zum Aussenraum aufweisen.

Je Baubereich ist ein gesamtheitliches Überbauungskonzept hinsichtlich Gebäudestruktur, Hauszugängen, Hofgestaltung, Zufahrt und Parkierung vorzulegen. Umfasst ein Baubereich mehrere Grundstücke, so sind von den Grundeigentümern Lösungen für gemeinschaftliche Anlagen im Sinne von § 222 bis 225 PBG zu vereinbaren und vorzulegen.

### Art. 5 Lage von Gebäuden und Anlagen

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im GP 1:500 definierten Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche gehen der zu revidierenden Baulinie DV Nr. 712/1978 vor.

Je Baubereich muss ein Hauptgebäude auf der Pflichtbaulinie erstellt werden. Die Ausrichtung ist frei.

Die übrigen Hauptgebäude innerhalb eines Baubereiches sind mit der Gebäudelängsseite auf die Nord-Süd-Achse auszurichten.

Über die Baubereiche hinaus sind Vordächer, Sitzplätze, Balkone sowie Ausrüstungen und Ausstattungen bis zur Mantellinie für Vorbauten zulässig.

Über die Baubereiche hinaus dürfen bis zu 1.50 m aus dem gewachsenen Terrain ragende Garagengeschosse bis zur Mantellinie für Untergeschosse erstellt werden. Auf dem Sockel sind Besondere Gebäude, gemessen ab Sockeldecke, zulässig.

#### **Art. 6 Dachgestaltung**

In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.

#### **Art. 7 Geschossigkeit**

Es sind drei Vollgeschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen zulässig.

Die Hauptgebäude auf den Pflichtbaulinien sind mindestens 3-geschossig zu erstellen.

Werden die Anforderungen des Freiraumbonus (Art. 9) erfüllt, darf ein viertes oberirdisches Geschoss erstellt werden. Die Gesamtnutzfläche in diesem vierten Geschoss darf maximal 70% der jeweiligen Gebäudegrundfläche betragen.

Sollte der Grundwasserspiegel die Erstellung eines baurechtskonformen Untergeschosses (§ 293 PBG) nicht zulassen, so darf das Untergeschoss soweit über das gewachsene Terrain gehoben werden, wie dies der Grundwasserspiegel erfordert. Die zulässige Gebäudehöhe (§§ 278-280 PBG) erhöht sich um das entsprechende Mass.

#### **Art. 8 Dichte**

Je Baubereich und Grundstück darf die jeweils im Gestaltungsplan festgelegte Gesamtnutzfläche\* nicht überschritten werden. Geringfügige Nutzungsübertragungen zwischen den Baubereichen sind zulässig. Die erhöhte maximal zulässige Gesamtnutzfläche gilt, wenn die Anforderungen für den Freiraumbonus gemäss Art. 9 erfüllt werden.

<b>Baubereich</b>	<b>Derzeitiger Eigentümer</b>	<b>GNF</b>	<b>GNF inkl. Freiraumbonus</b>
I	<i>Erben Stutz</i>	1350	1450
II	<i>Erben Stutz</i>	1000	1100
III	<i>Erben Stutz</i>	2650	2950
IV	<i>WEMA Immob.</i>	850	950
	<i>Terra Immob.</i>	825	900
	<i>Erben Bachofner/Furrer</i>	825	900
V	<i>Erben Bachofner/Furrer</i>	1075	1200
	<i>Erben Keller</i>	1825	2000
VI	<i>Karl Muggler</i>	2250	2475
VII	<i>Karl Muggler</i>	1000	1100
	<i>Erben Stutz</i>	2100	2300
VIII	<i>Erben Keller</i>	3250	3575
IX	<i>Erben Keller</i>	3250	3575
Summe	-	22'250	24'475

\* Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen sämtlicher Geschosse unter Einschluss der dazugehörenden wohnungsinternen und externen Erschliessungsflächen, Abstellräumen, Sanitärräumen samt inneren Trennwänden.

### **Art. 9 Freiraumbonus**

Der Freiraumbonus für eine grössere Dichte und Geschossigkeit ist konsumierbar, wenn ausserhalb der Baubereiche und der Mantellinien für Vorbauten und Untergeschosse auf den jeweiligen Grundstücken die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

1. Die Freiräume werden als zusammenhängende Wiesen gestaltet und mit heimischen Obst- oder Laubbäumen bepflanzt.
2. Auf Elemente mit trennender optischer Wirkung wie Zäune, Hecken, Mauern und dergleichen wird verzichtet. Die Sichtbeziehungen ins angrenzende Landwirtschaftsgebiet und zur Kern- oder Quartiererhaltungszone bzw. auf den Aufenthaltsbereich werden offen gehalten.

### **Art. 10 Freiräume**

Im Gestaltungsplangebiet entfällt Artikel 48 der Bauordnung.

### **Art. 11 Erschliessung**

In den Baubereichen III bis IX ist durch die Stellung der Gebäude jeweils ein halböffentlicher Hof auszubilden. Die Zufahrten, die Hauptzugänge zu den Gebäuden sowie die Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen sind am halböffentlichen Hof anzuordnen. Die Grundstückszufahrt ist in dem im Gestaltungsplan markierten Bereich anzuordnen.

Die Zufahrt des Baubereiches I erfolgt über den Fahr- und Fussweg 6.

**Art. 12 Parkierung**

Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der kommunalen Bauordnung.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nahe der Hauseingänge oberirdisch und gedeckt anzuordnen. An geeigneter Lage sind genügend Abstellflächen für Kinderwagen, Rollstühle oder ähnliches vorzusehen.

**Bauvorschriften Umwelt**

---

**Art. 13 Lärmschutz**

Im Bereich I müssen lärmempfindliche Räume über die lärmabgewandte Fassade belüftet werden. Bei seitlich angeordneten Empfangspunkten darf der Schalleinfallswinkel 30° nicht übersteigen.

Der Baubereich I muss vor den Baubereichen II und III überbaut sein.

Im Bereich II dürfen die massgeblichen Empfangspunkte von lärmempfindlichen Räumen den jeweiligen Schalleinfallswinkel von 25° zur Kempptalstrasse nicht übersteigen.

Im dritten Obergeschoss (Attika bei Freiraumbonus) des Bereiches III dürfen die massgeblichen Empfangspunkte von lärmempfindlichen Räumen den jeweiligen Schalleinfallswinkel von 35° zur Kempptalstrasse nicht übersteigen.

Auf der Westseite der Liegenschaft Vers. Nr. 194 dürfen Empfangspunkte von lärmempfindlichen Räumen mit Schallschutzblenden zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes ausgestattet werden.

**Art. 14 Energie**

In allen Baubereichen ist der Minergie-Standard einzuhalten.

**Schlussbestimmung**

---

**Art. 15 Abweichungen**

Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften können bewilligt werden, wenn sie der Umsetzung des Leitbildes zuträglich sind, eine architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die Baubehörde kann Abweichungen zu den Vorschriften des Lärmschutzes gestatten, sofern mittels eines Aussenlärmgutachtens nachgewiesen wird, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können.

**Art. 16 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Berg tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Der Gestaltungsplan ist parallel mit dem gleichnamigen Quartierplan festzusetzen und zu genehmigen.

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Gebietsentwicklung Berg .....	5
1.2 Rechts- und Sachgrundlagen .....	6
<b>2. Übergeordnete Vorgaben und Gebietsmerkmale</b> .....	<b>7</b>
2.1 Verkehrsanbindung .....	7
2.2 Nutzungsplanerische und ortsbauliche Vorgaben und Gebietsmerkmale .....	8
2.3 Lärmbelastung .....	10
<b>3. Gestaltungsplanvorschriften</b> .....	<b>11</b>
3.1 Ziel und Geltungsbereich .....	11
3.2 Leitbild Quartier Berg .....	12
3.3 Baubereiche, Erschliessung und Freiraum .....	14
3.4 Geschossigkeit, Dachgestaltung und Gesamtnutzfläche .....	16
3.4 Minergie-Standard .....	17
3.5 Lärmschutzbestimmungen .....	18
<b>Anhang</b> .....	<b>20</b>



## 1. Einleitung

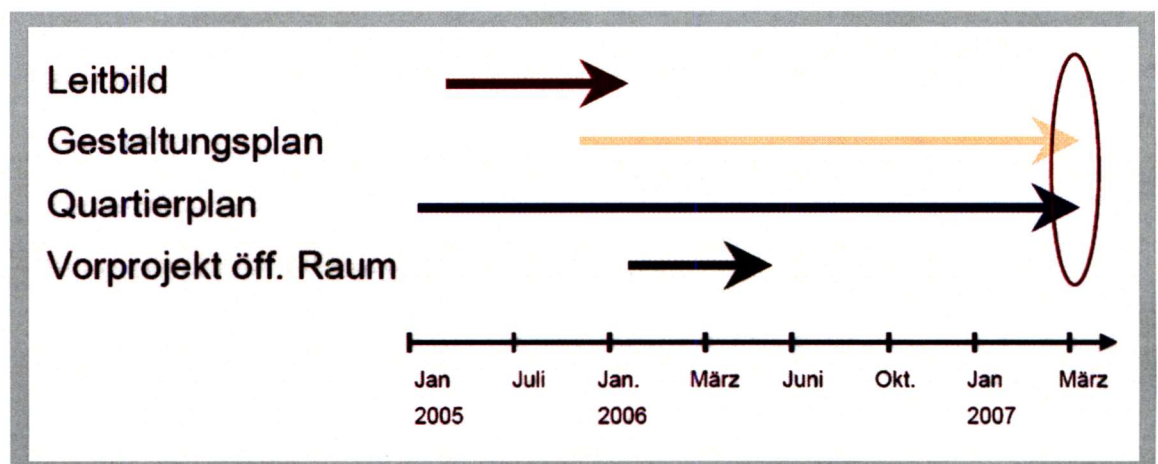
### 1.1 Gebietsentwicklung Berg

Das Gebiet Berg ist die letzte zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde Fehraltorf. Zur Entwicklung des Areals werden drei sich ergänzende Planungsverfahren durchgeführt. Mit der Testplanung wurde unter Beteiligung der Grundeigentümer ein ganzheitliches Leitbild für das Quartier Berg entwickelt. Als informelles Planungsinstrument bildet es die Grundlage für den Quartierplan, den Gestaltungsplan und das Baubewilligungsverfahren. Mit dem Quartierplan werden eine verbesserte Parzellierung, die Erschliessung mit Zufahrten und Werken sowie die Verteilung der Kosten geregelt. Das dazugehörige Vorprojekt für den Aufenthaltsbereich, die Strassen und Wege enthält konkrete Vorgaben für die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Mit dem Gestaltungsplan werden wesentliche Elemente des Leitbildes im Hinblick auf die Bebauung und die Gestaltung der Freiräume grundeigentümerverbindlich gesichert und die Erfüllung der Lärmschutzanforderungen sichergestellt.

Mit der Auflage des Gestaltungsplanentwurfes in den Monaten Juni und Juli 2006 wurde allen beteiligten Grundeigentümern und interessierten Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über dessen Inhalte zu informieren sowie Kritik und Anregungen einzubringen. Als Privater Gestaltungsplan wird dieser von den Grundeigentümern festgesetzt und durch die Zustimmung der Gemeindeversammlung für verbindlich erklärt.

Nach der Festsetzung des Quartierplanes und des Gestaltungsplanes Berg kann mit der Umsetzung begonnen werden. Mit dem Bau des Platzes sowie der Strassen und Wege gemäss Vorprojekt sollen starke und positive Impulse für die Entwicklung des neuen Quartiers gegeben werden. Die Gestaltung des Aufenthaltsbereiches wird dabei zunächst auf rahmenbildende Grundelemente beschränkt. Einzelne Teilflächen werden zunächst neutral gestaltet. Die Ausstattung dieser Spielräume soll von den zukünftigen Bewohnern zu einem späteren Zeitpunkt selbst bestimmt werden können.

Die Überbauung und Vermarktung der Baugrundstücke liegen in der Hand der Grundeigentümer. Die Gemeinde bzw. das Bau- und Werksekretariat bietet den Bauherren an, sie zu den Ideen und Inhalten des Leitbildes frühzeitig zu beraten. Sie nimmt zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einfluss.



## 1.2 Rechts- und Sachgrundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Bundesgesetz über den Schutz von Gewässer vom 24. Januar 1991
- Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (Hrsg.): Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete; Schriftenreihe Umwelt Nr. 15; Bern April 1991
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Revision 1991)
- Regionaler Richtplan Planungsregion Zürcher Oberland vom 22. Oktober 1998
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fehraltorf vom 7. Dezember 1994
- Kataster- und Flächenangaben aus der Grundbuchvermessung

### Gebietsentwicklung Berg:

- Testplanung Leitbild Quartier Berg
  - Programm zur Testplanung vom 25. Mai 2005
  - Beurteilungsbericht vom 30. Oktober 2005
  - Leitbild Gebietsentwicklung Berg vom 5. April 2006
  - Abbildungen aus Beiträgen von:
    - ADP Architekten, Zürich mit Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten, Zürich
    - OMG + Partner Architekten AG, Winterthur mit asp Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- Quartierplan Berg vom Dezember 2006



*Das Gebiet Berg von der Kempptalstrasse Richtung Russikon (oben)  
Der Wildbach Richtung Unterdorf (rechts)*

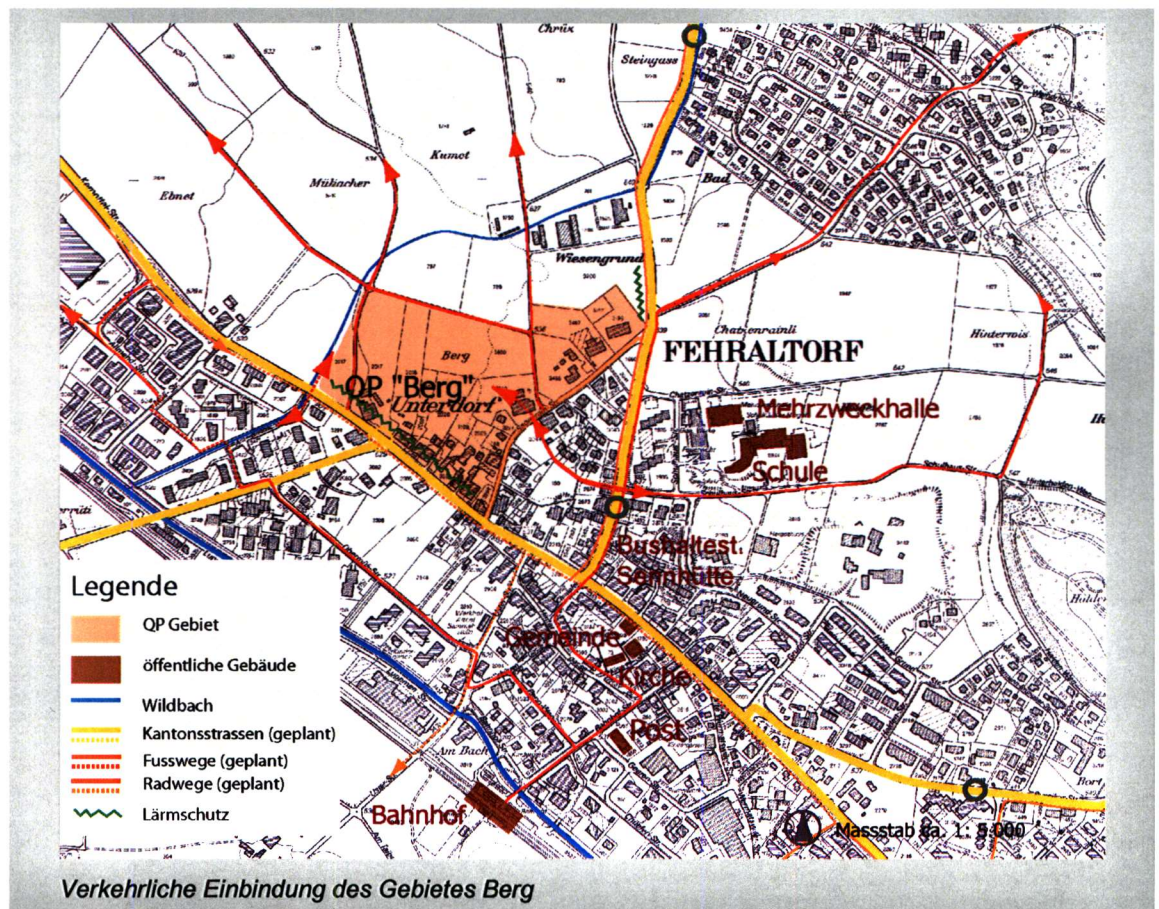
## 2. Übergeordnete Vorgaben und Gebietsmerkmale

### 2.1 Verkehrsanbindung

Siedlungsstrukturell befindet sich Fehraltorf an der Schnittstelle zwischen dem äusseren Einzugsbereich der Agglomeration Zürich und dem ländlich geprägten Zürcher Oberland. Die Kempptalstrasse (Staatsstrasse S1) verbindet Fehraltorf in nordwestlicher Richtung mit dem Autobahnanschluss in Effretikon. Ein weiterer nahegelegener Autobahnanschluss befindet sich im westlich gelegenen Volketswil.

Die Erreichbarkeit des Gebietes mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne von § 237 PBG ist gewährleistet. Über den 500 bis 750 m entfernt liegenden Bahnhof Fehraltorf besteht eine Anbindung an die S-Bahn-Linie S3 (Wetzikon - Zürich - Dietikon). Diese verkehrt halbstündlich. Innerhalb einer Distanz von 200 bis 450 m vom Quartierplangebiet aus befindet sich die Bushaltestelle Sennhütte (Rumlikerstrasse). Mit der dort stündlich verkehrenden Buslinie 825 besteht eine Verbindung zum Bahnhof Fehraltorf und nach Turbenthal. Die Bushaltestelle ist vom Quartierplangebiet aus über den bestehenden Fussweg zwischen Rumlikerstrasse und Sagenrainstrasse direkt erreichbar. Die Fusswegverbindungen innerhalb des QP-Gebietes werden mit dem bestehenden Flurweg und neuen Fusswegen sichergestellt. Um das ÖV-Angebot zu verbessern, beabsichtigt der Gemeinderat zudem nach Fertigstellung der Überbauungen Berg bei der ZVV ein Begehren zur Einführung eines Ortsbusses im Quartier zu stellen.

Die Erschliessung des Quartiers Berg erfolgt über den Kreisel an der Kreuzung Kempptalstrasse / Zürcherstrasse.

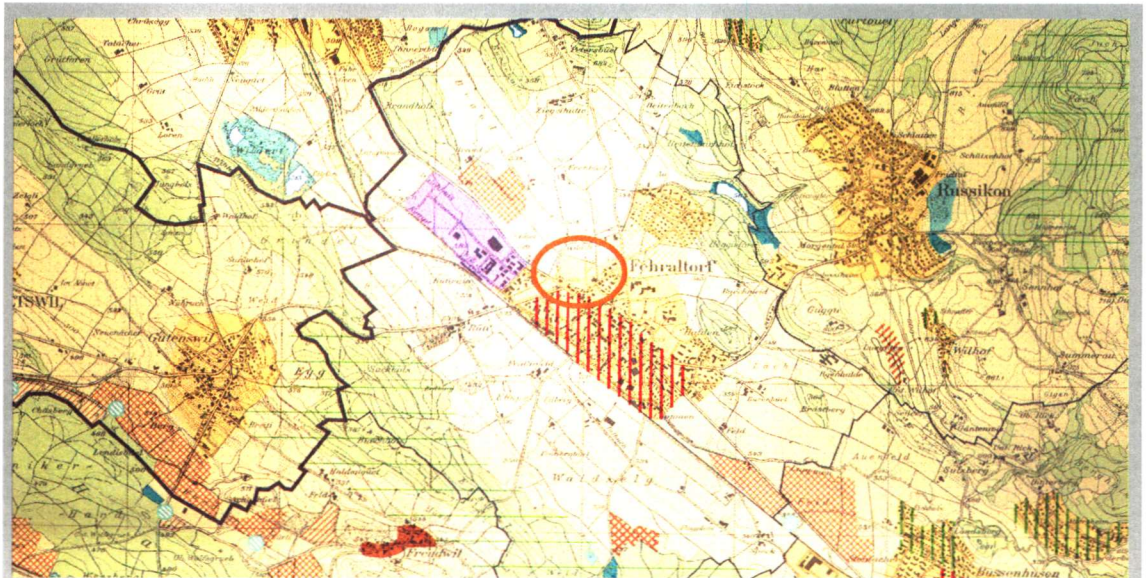


## 2.2 Nutzungsplanerische und ortsbauliche Vorgaben und Gebietsmerkmale

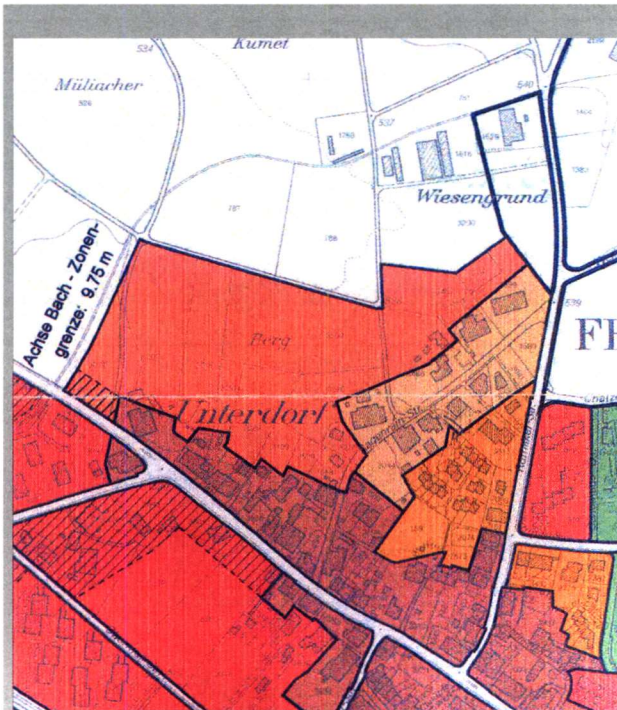
Im Jahr 2003 lebten ca. 4750 Einwohner in Fehraltorf. Aufgrund der Anbindung an das S-Bahn-Netz hat Fehraltorf im Regionalplan Zürcher Oberland die Bedeutung eines Entwicklungs- und Verdichtungsgebietes. Ortsbaulich ist die Gemeinde durch traditionelle Bauernhäuser im Ortskern sowie vor allem seit den 80er Jahren entstandenen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in den angrenzenden Gebieten geprägt. In Anlehnung an das jeweilige Entstehungsalter von Teilgebieten ergibt sich eine heterogene, patchworkartige Bebauungsstruktur. Das Siedlungsgebiet ist durch klare Bauzonenengrenzen von der Landschaft getrennt.

Das Gebiet Berg befindet sich in attraktiver Lage am nordwestlichen Dorfrand Fehraltorfs. Gegenüber dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Ortszentrum liegt es leicht erhöht, ist ansonsten aber weitgehend flach. Weitere besondere Qualitäten des Gebietes sind der angrenzende Wildbach, die anschliessenden Landwirtschaftsflächen mit ehemaligen Baumgärten und die Waldgebiete im Norden. Das Gebiet Berg ist durch die stark befahrene Kempttalstrasse (Staatsstrasse S1) strassenlärmbelastet.

Die Eigentümerstruktur ist sehr grob. Die noch nicht überbauten Grundstücke liegen ausschliesslich in der Wohnzone W2 C. Davon sind zwei Drittel im Besitz von zwei Erbgemeinschaften. Die Kernzone entlang der Kempttalstrasse sowie die Quartierhaltungszone an der Sagenrainstrasse sind weitgehend überbaut. In der Kernzone befinden sich vier Kernzonenbauten - Kempttalstrasse 11; 15/17, 19/21 und Sagenrainstrasse 7/9 - an deren Stelle nur Ersatzneubauten unter Beibehaltung des Gebäudeprofils erstellt werden dürfen.

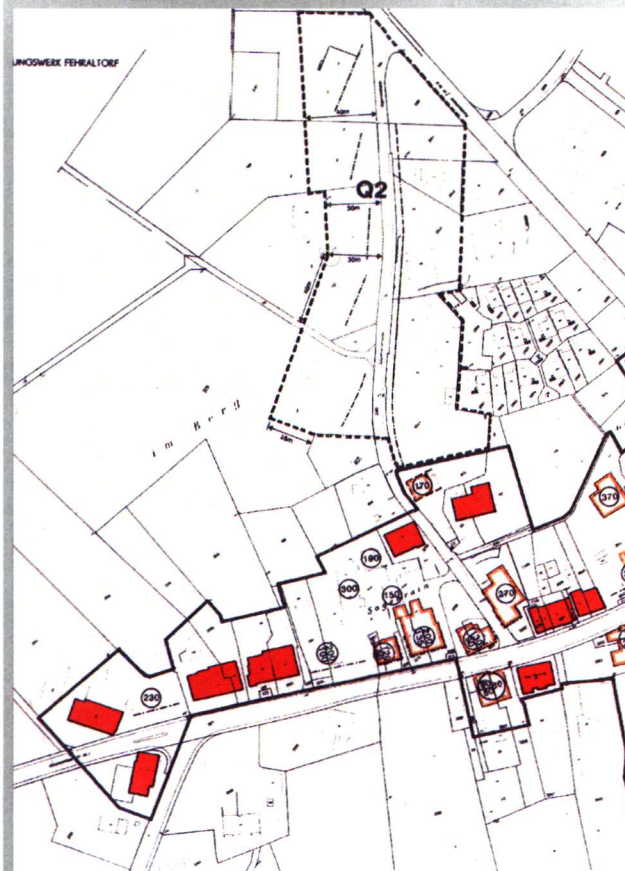


Ausschnitt des Regionalen Richtplanes Zürcher Oberland  
 rot schraffiert: Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet mit hoher Dichte  
 orange: Gebiet Berg



links:  
Das Gebiet Berg im Zonenplan:  
dunkelrot: Kernzone  
beige: Quartiererhaltungszone  
hellrot: Wohnzone W2c

unten:  
Gebäude an der Sagenrainstrasse  
in der Quartiererhaltungszone



oben:  
Ausschnitt des Zonenplanes für die Kernzone und die  
Quartiererhaltungszone  
rot: Kernzonenbauten  
gestrichelt: Pflichtbaulinie



Kernzonenbauten und Brunnenplatz an der  
Kempttalstrasse

## 2.3 Lärmbelastung

Im Zonenplan sind die Empfindlichkeitsstufen im Sinne der Lärmschutzverordnung (LSV) rechtsverbindlich festgelegt. Das Gestaltungsplangebiet ist entlang der Kempttalstrasse und der Sagenrainstrasse der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet (Kernzone/Quartiererhaltungszone). Die im rückwärtigen Teil gelegenen unüberbauten Grundstücke sind der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet (W 2).

Es gelten die folgenden Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm:

ES	Zeit	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
ES II	Tag	<b>55 dB (A)</b>	60 dB(A)	70 dB(A)
	Nacht	<b>45 dB (A)</b>	50 dB(A)	65 dB(A)
ES III	Tag	60 dB (A)	<b>65 dB (A)</b>	70 dB (A)
	Nacht	50 dB (A)	<b>55 dB (A)</b>	65 dB (A)

Die Überprüfung der Lärmbelastungswerte entlang der Kempttalstrasse hat ergeben, dass der für die bereits erschlossenen Grundstücke entlang der Kempttalstrasse massgebende IGW (ES III) bis zu 20 m Entfernung gegenüber der Strassenachse überschritten ist.

Der für die unüberbauten Grundstücke maßgebende Planungswert der ES II (Nacht) von 45 dB(A) ist bei ungehinderter Lärmausbreitung bis zu einem Abstand von über 85 m ab Strassenachse überschritten. Bei Empfangspunkten mit einem Abstand von 15 m gegenüber der Strassenachse beträgt die PW-Überschreitung (ES III) 6 dB(A).

Aufgrund dessen werden bauliche und gestalterische Lärmschutzmassnahmen auf der Grundlage von detaillierten Lärmbelastungsberechnungen erarbeitet und im Gestaltungsplan Berg festgelegt (vgl. Kap. 3.5).

Die durch Strassenverkehr auf der Rumlikerstrasse verursachte Lärmbelastung im nördlichen Bereich des Gebietes Berg ist als unkritisch einzustufen. Das potenzielle Baugrundstück ist 50 m von der Rumlikerstrasse entfernt. Der von dieser Hauptverkehrsstrasse ausgehende Lärm wird soweit abgedämpft, dass der Planungsgrenzwert für die Nacht ab 30 m Abstand eingehalten wird. (Prognosen zur Lärmbelastung siehe Anhang)

### 3. Gestaltungsplanvorschriften

---

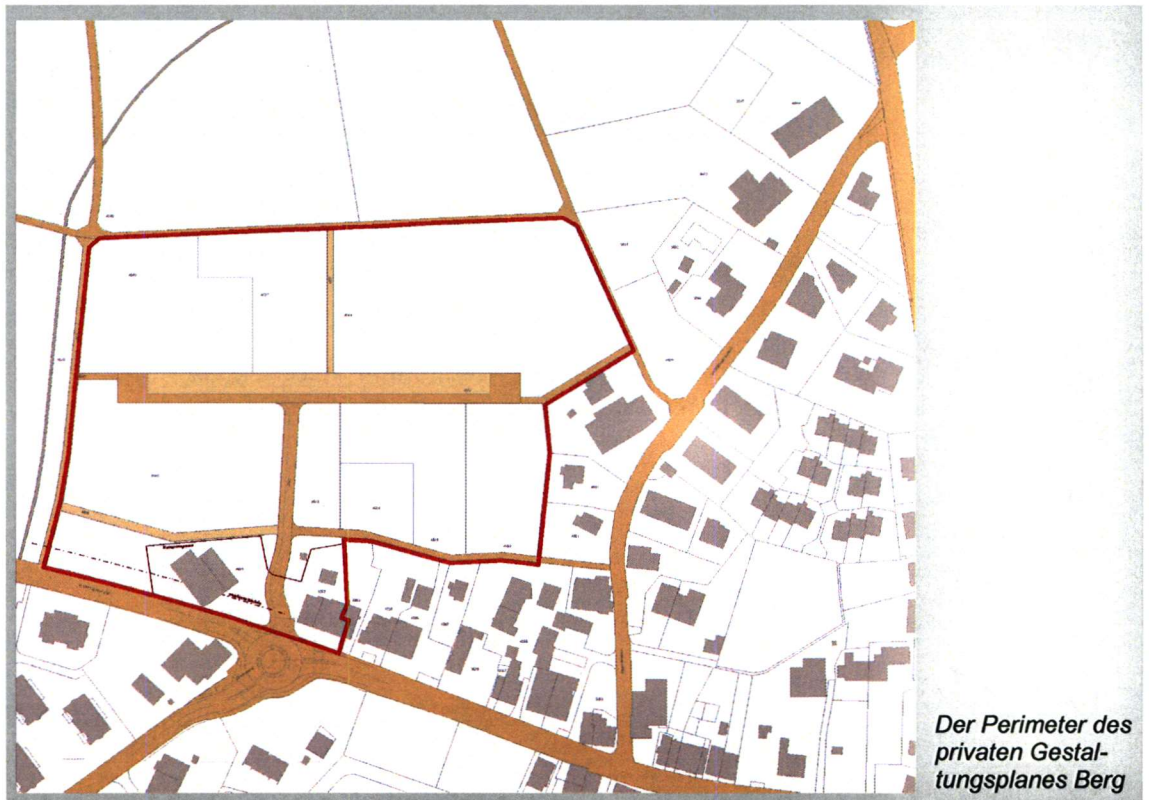
#### 3.1 Ziel und Geltungsbereich

Mit dem Instrument des privaten Gestaltungsplanes soll die Umsetzung des Leitbildes Quartier Berg ermöglicht und gefördert werden. So weicht das angestrebte Überbauungskonzept in einzelnen Punkten von der kommunalen Bauordnung ab. Im Gestaltungsplan werden die notwendigen Festlegungen zur planungs- und baurechtlichen Umsetzbarkeit getroffen. Zudem werden wesentliche Elemente grundeigentümergebunden gesichert. Insgesamt wird für die Überbauungen angemessener Spielraum und Flexibilität gemäss § 83 PBG gewährleistet.

Inhaltlich werden Festlegungen und Anreize für eine hochwertige und zeitgemässe Überbauung mit attraktiven und grosszügigen Freiräumen formuliert. Neben den Grundstückszufahrten werden zudem Massnahmen für einen optimalen Lärmschutz festgelegt.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst einen kleineren Bereich als der Quartierplan Berg. Einbezogen sind die noch unüberbauten Grundstücke zwischen Wildbach und Sagenrainstrasse sowie Kempptalstrasse und dem parallel dazu verlaufenden Flurweg im Norden.

Die rückwärtigen Grundstücke entlang der Sagenrainstrasse sind nicht in den Gestaltungsplan miteinbezogen. Im Rahmen der Testplanung hat sich die Zweckmässigkeit, der gemäss Bauordnung (BO) geltenden Vorschriften, für dieses Teilgebiet bestätigt. Die Neubauten sollen gestalterisch eine Einheit mit dem Gebäudebestand bilden und mit Satteldächern versehen werden.



### 3.2 Leitbild Quartier Berg

Im Rahmen der Testplanung Berg wurden drei Beiträge von den folgenden Teams erarbeitet:

- ADP Architekten mit Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten
- Künzli & Scagnetti Architekten mit Christoph Bosshard - Landschaftsarchitekt
- OMG + Partner Architekten AG mit asp Landschaftsarchitekten AG

Als Quintessenz der in der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse wurde das Konzept des Teams OMG mit Elementen des Beitrages vom Team ADP kombiniert. Das daraus entstandene Leitbild Gebietsentwicklung Berg wurde von der Quartierplankommission Berg am 5. April 2006 beschlossen.

Unter der Leitidee „Wohnen im Obstgarten“ soll ein neues Quartier entstehen, das aufgrund der Qualität der Architektur sowie der Freiräume einen eigenständigen und unverkennbaren Charakter hat. Es soll attraktives Wohnen im Privaten bieten, aber auch Orte der Begegnung mit Nachbarn und Quartierbewohnern ermöglichen. Mit den um Höfe angeordneten Gebäudegruppen und Obstbaumwiesen sollen Elemente der landwirtschaftlich geprägten Geschichte und Umgebung aufgenommen werden.

Das Überbauungs- und Freiraumkonzept fusst auf der Idee, die umgebende Landschaft über grosszügige Freiräume in das neue Quartier hineinzuziehen. Es basiert auf der Unterteilung des Gebietes in quer zur Erschliessung liegende Baufelder. Die Aspekte Gebäudeanordnung, Erschliessung und Parkierung sowie Zuordnung von Aussenräumen sind mit den um halböffentliche Hofplätze angeordneten Gebäudegruppen konzeptionell gelöst. Für die individuelle und vielfältige Ausformulierung jedes Baufeldes bleibt ausreichender Spielraum offen. Zwischen den Baufeldern entstehen zusammenhängende Freiräume, die mit dem Bild einflussender Obstbaumwiesen belegt werden.

Spannend ist hier die Ausbildung der Neubauten mit einem Hochparterre. Die Erhöhung der Wohnungen sowie der dazugehörigen Gartensitzplätze gegenüber der Wiese schafft eine klar lesbare Abstufung. Privater Innenraum und der Wohnung zugeordneter Aussenraum sind von der Fläche, die der ganzen Hausgemeinschaft dient, eindeutig getrennt. Diese Abgrenzungsprobleme treten auf den Erschliessungsseiten der Gebäude nicht auf. Der Hof kann deshalb auf Niveau des Hochparterres angehoben und die Tiefgaragenzufahrt verkürzt werden. Dies ermöglicht zudem die natürliche Belüftung und Belichtung des Untergeschosses und erlaubt kurze Zufahrtsrampen.

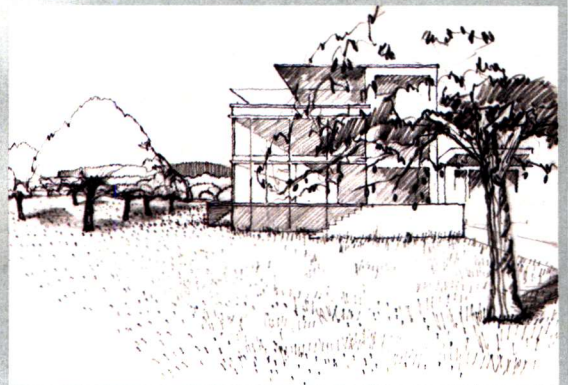
Die Übergangsbereiche zu den Kernzonenbauten bilden Puffer für den kontrastreichen Wechsel zwischen bestehender und neuer Überbauung. Mit einem Lärmschutzbau an der Kempptalstrasse wird auf die Lärmproblematik reagiert.



Ausschnitt aus dem Leitbild Gebietsentwicklung Berg



Die um einen Hof angeordnete Gebäudegruppe  
(Büro B Architekten, Bern)



Gebäude mit Hochparterre und klarer Abstufung zur Wiese  
(Team OMG Architekten, asp Landschaftsarchitekten)

### 3.3 Baubereiche, Erschliessung und Freiraum

Auf der Basis des Überbauungs- und Freiraumkonzeptes wird das Gebiet in acht Baubereiche unterteilt, die je über eine Zufahrt vom Aufenthaltsbereich aus erschlossen werden sollen. Die Abgrenzungen der Baubereiche orientieren sich an der im Leitbild dargestellten Lage der Hochbauten. Zwischen den Baubereichen werden durch das Gebiet laufende Freiraumkorridore von durchschnittlich 24 m Breite gesichert. Gegenüber der Kernzone und der Landwirtschaftsfläche sind die Baubereiche auf eine Gebäudetiefe reduziert und so der Freiraum als Puffer zusätzlich aufgeweitet.

Innerhalb der Baubereiche III bis IX sind die Neubauten so anzuordnen, dass halböffentliche Höfe ausgebildet werden. Ein dreigeschossiges Gebäude je Baubereich muss entlang des Platzes situiert werden, so dass das Bauvolumen entlang des Aufenthaltsbereiches konzentriert wird. Die übrigen Gebäude können einfach als Ost-West-Typ konzipiert werden. Neben den Freiraumkorridoren wird damit die Durchlässigkeit des Gebietes in Nord-Süd-Richtung mit attraktiven Sichtbeziehungen gewährleistet.

Als Ergänzung zu den Baubereichen markieren die Mantellinien für Vorbauten und Untergeschosse Bereiche, die Spielraum für die Anordnung von Anlagen ermöglichen. Innerhalb der Mantellinie für Vorbauten werden zu den Neubauten gehörige Vordächer, Balkone und andere Ausrüstungen und Ausstattungen ermöglicht. Als private, den Wohnungen zugeordnete Vorzone, kann der Bereich für Sitzplätze bzw. für erhöhte Terrassen inklusive Treppen genutzt werden. Auch bei Konsumierung des Freiraumbonus ist hier eine individuelle Gestaltung möglich. Je nach Himmelsrichtung und Lage der Gebäude in Bezug zu Strassen und Wegen etc. ist die Vorzone 2.0 bis 5.0 m breit ausgeschieden.

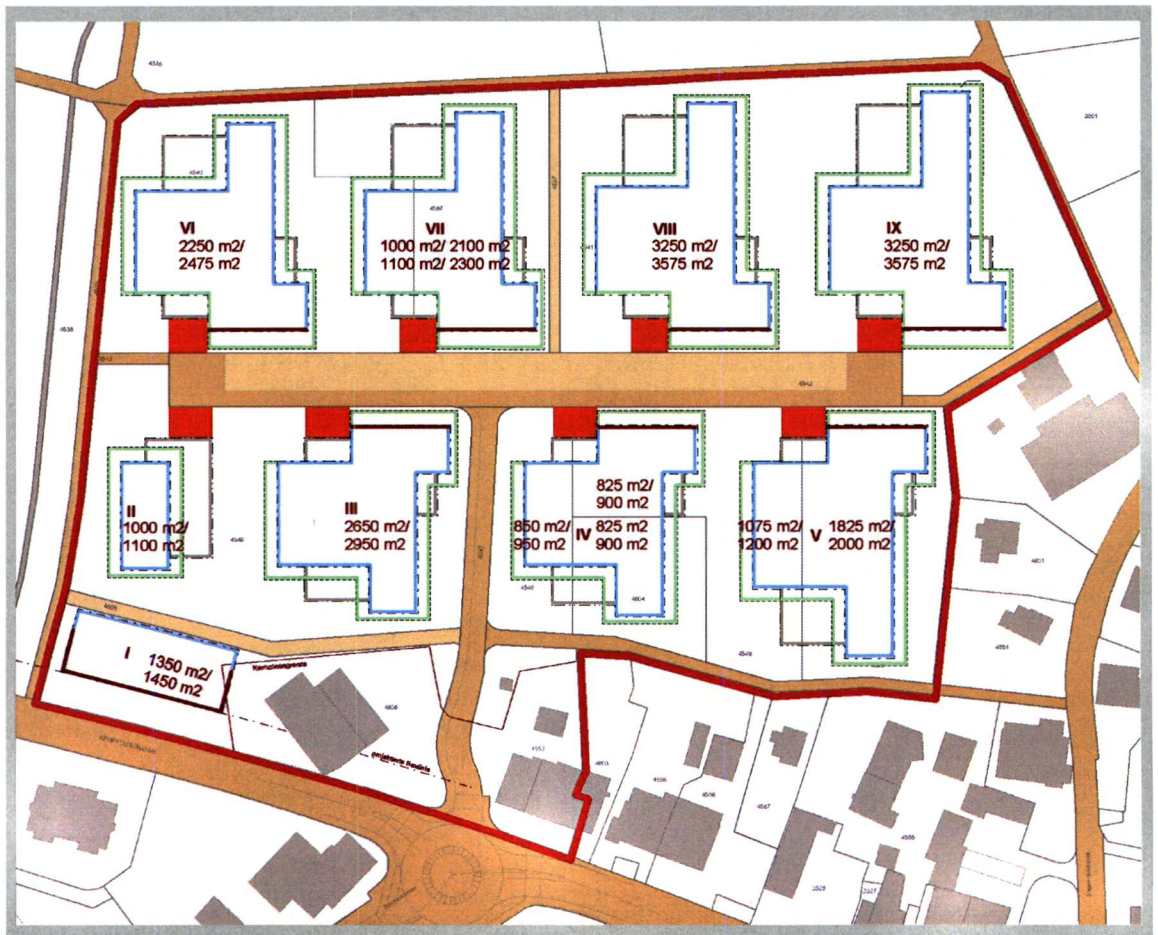
Gegenüber der Mantellinie für Vorbauten ist die Mantellinie für Untergeschosse, auf die Zulässigkeit von bis zu 1.50 m aus dem gewachsenen Terrain ragende Garagen-geschosse beschränkt. Damit werden natürlich belüftete Tiefgaragen mit ökonomischem Grundriss ermöglicht. Der gegenüber dem natürlichen Terrain erhöht liegende Hof wird erweitert. Gestalterisch soll eine Einheit entstehen. Besondere Gebäude wie Velounterstände, Pergolen, o.ä. sind möglich.

Eine Besonderheit stellt der direkt an der Kempptaltstrasse liegende Baubereich I dar. Dieser soll mit einem Lärmschutzbau überbaut werden, der insbesondere eine verminderte Lärmbelastung für die dahinterliegenden Baubereiche II und III bewirkt. Die damit verbundenen Festlegungen sind unter Ziffer 3.5 erläutert.

Statt dem gemäss BO (Bauordnung) konsumierbaren Arealüberbauungsbonus wird im Gestaltungsplan ein Freiraumbonus verankert. Werden die privaten Freiräume gemäss dem Leitbild gestaltet, kann eine erhöhte GNF (Gesamtnutzfläche) und ein zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden. Dazu sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

1. Gestaltung privater Freiräume als zusammenhängende Wiesen
2. Bepflanzung mit Obst- oder Laubbäumen
3. Verzicht auf Zäune, Hecken und Mauern

Neben dem angestrebten Charakter des Gebietes als Obstgarten soll daraufhin gewirkt werden, dass zwischen den Baukörpern hindurch die Sichtbeziehungen weitgehend offen gehalten werden und die Natur aus möglichst vielen Richtungen erlebbar bleibt. Beispielsweise soll der Blick von den südlichen Baukörpern ins nördlich angrenzende Landwirtschaftsgebiet möglich sein. Über die Anforderungen des Freiraumbonus hinaus werden die Ideen des Leitbildes ideal umgesetzt, wenn die Neubauten mit einem Hochparterre ausgebildet werden.



### 3.4 Geschossigkeit, Dachgestaltung und Gesamtnutzfläche

Die Beiträge und insbesondere die Illustrationsbeispiele zeigen das grosse Potenzial für die Realisierung vielfältiger, attraktiver Wohnungstypen mit starken Bezügen zum Freiraum im Quartier und der Umgebung. Die Zulässigkeit von Flachdächern ist dabei Voraussetzung. Ausserdem treten dreigeschossige Gebäude mit Attikageschoss im Vergleich nicht voluminärer in Erscheinung als zweigeschossige Gebäude mit zwei Dachgeschossen und Satteldach.

Im Zusammenhang mit der Flachdachpflicht werden deshalb allgemein drei Vollgeschosse zugelassen. Unter den Bedingungen des Freiraumbonus kann auf maximal 70% der Gebäudegrundfläche ein viertes Geschoss realisiert werden. Die Anordnung ist frei. Damit soll die Ausbildung von grosszügigen, zusammenhängenden Terrassen in idealer Ausrichtung gefördert werden.

Statt der allgemein geregelten Ausnutzungsziffer gemäss BO wird für die Grundstücke im Gestaltungsplan pro Baubereich und Grundeigentümer eine maximale Gesamtnutzfläche (GNF) festgelegt. Damit wird ein einfaches und übersichtliches Dichtemass angewendet, das die Nutzflächen aller Geschosse berücksichtigt. Neben der variablen Verteilung der GNF auf Voll- und Dachgeschosse hat dies ausserdem den Vorteil, dass die auf dem Aufenthaltsbereich theoretisch mögliche Ausnutzung transferiert werden kann.

Die Testplanung hat gezeigt, dass die gemäss BO mögliche Dichte inklusive Arealüberbauungsbonus in Form von Gebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss realisierbar und verträglich ist. Unter Berücksichtigung der Parzellierung und der Annahme, dass alle Gebäude dreigeschossig gebaut werden dürfen, wurde das Überbauungskonzept modifiziert. Die daraufhin festgelegten zulässigen Gesamtnutzflächen liegen nun ca. 5% höher als gemäss BO.

Auf den Neubaugrundstücken können regulär bis zu 210 Wohneinheiten für rund 520 Einwohner Wohnraum realisiert werden. Dieses Potenzial erhöht sich inklusive des Freiraumbonus auf maximal 240 Wohneinheiten mit 600 Einwohnern.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 C. Neben Wohnen ist ein Anteil nicht störender Gewerbebetriebe bis zu einem Drittel der Gesamtnutzfläche möglich. Eine Ausnahme bildet das Grundstück alt Kat. Nr. 2071 entlang der Kempptalstrasse. Dort sind aufgrund der hohen Lärmbelastung mässig störende Betriebe zulässig. Für die W2 C gilt gemäss Art. 22 ff geltender Bauordnung, dass Gebäude in geschlossener Bauweise bis maximal 40 m Länge zulässig sind.

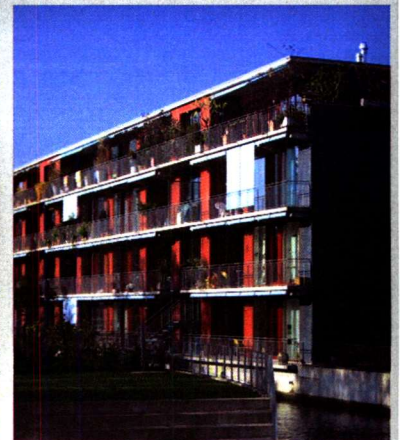
Die im Zonenplan enthaltene Grenze zwischen Kernzone und Wohnzone W2 C ist nach der Neuparzellierung durch den Quartierplan nicht mehr mit Grenzlinien kongruent. Der Verlauf der Zonengrenze wird bei der nächsten BZO-Revision auf den Fussweg 4 anzupassen sein.



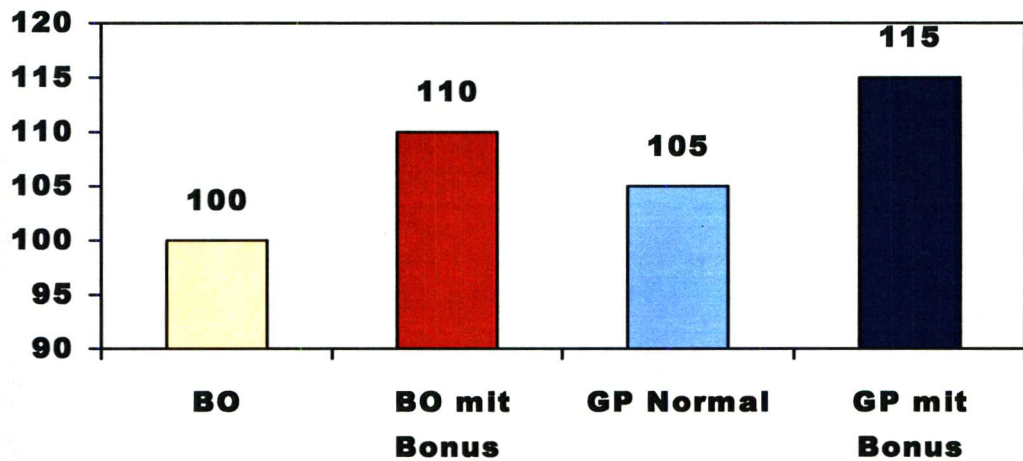
*Satteldachgebäude mit 2 Voll- und 2 Dachgeschossen*



*Flachdachgebäude mit 3 Vollgeschossen*



*Flachdachgebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss*



*Zulässige GNF im Vergleich zur Bauordnung*

### 3.4 Minergie-Standard

Mit einer hochwertigen und zeitgemässen Überbauung geht auch ein nachhaltiges Energiekonzept einher. Die Überbauungen sind im anerkannten und erprobten Minergie-Standard auszuführen. Ein hoher Nutzungskomfort, wirtschaftliche Lösungen sowie eine dauerhafte Werterhaltung können mit der Erfüllung des Minergie-Standards erreicht werden.

### 3.5 Lärmschutzbestimmungen

Die hohe Verkehrsbelastung auf der Kempttalstrasse erfordert angemessene Lärmschutzmassnahmen für das Gebiet Berg. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Kernzonengebäude bestehen bleibt oder ein Ersatzbau in den Ausmassen des Hauptgebäudes erstellt wird. Aufgrund der besonderen Lage am Ortseingang ist der Bau von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen ortsbaulich unverträglich. Mit einem Gebäude entlang der Kempttalstrasse zwischen Wildbach und bestehendem Kernzonengebäude wird der Lärmschutz effizient und zweckmässig gelöst. Der durch drei Pflichtbaulinien definierte Baubereich I sichert die dazu erforderliche Stellung, Breite und Länge des Gebäudes. Werden Schlaf- und Wohnräume erstellt, sollen diese über die geschützte Rückseite belüftet werden. Werden an der westlichen Gebäudeseite dennoch Fenster zur Belüftung lärmempfindlicher Räume angeordnet, darf der Schalleinfallswinkel nicht mehr als 30 Grad betragen. Mit einer Nutzung des Baubereiches I mit Betrieben gemäss Art.42 LSV könnten die um 5 dB(A) erhöhten Planungswerte geltend gemacht werden.

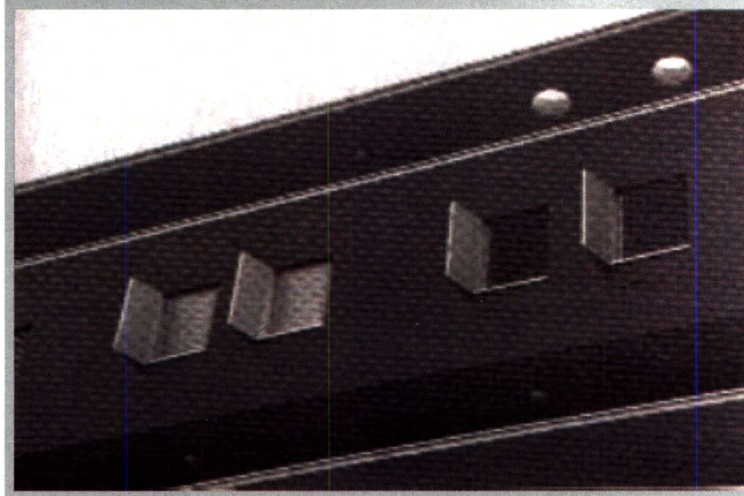
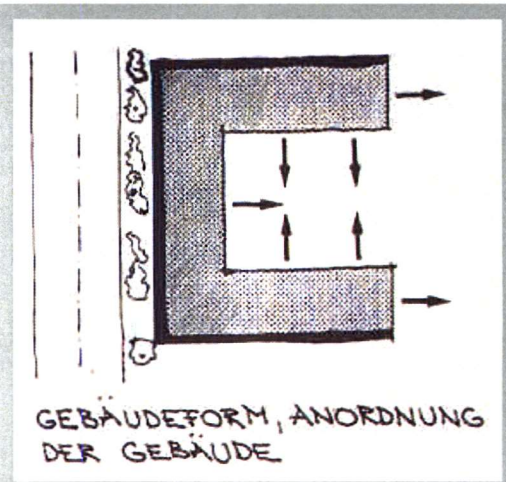
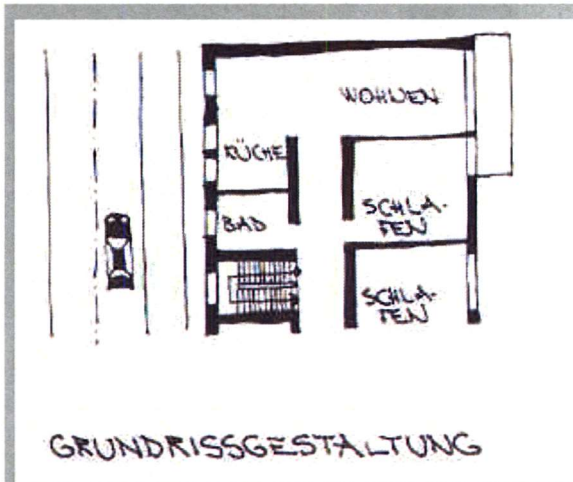
Der Baubereich I ist vor den Baubereichen II und III zu überbauen. Mit dem Lärmschutzriegel wird eine weitgehende Reduktion der Lärmbelastung erreicht. Da die Empfangspunkte an der westlichen Seite des Baubereiches II und an der südlichen Seite des Baubereiches III dennoch überschritten sind, gelten auch dort auf 25 bzw. 35 Grad eingeschränkte Schalleinfallswinkel.

Wie die Reduzierung der Schalleinfallswinkel erreicht wird, ist im Rahmen der Projektierung zu lösen und beim Baubewilligungsverfahren zu überprüfen. Denkbare Lösungsansätze sind die Gebäudestellung, die Grundrissgestaltung oder an die Lärmschutzproblematik angepasste Lösungen für die Fensteranordnung.

Die Empfangspunkte sowie die Berechnung zur Auswirkung des Lärmschutzgebäudes auf die Lärmbelastung sind in Anhang 4 und 5 dargestellt.

Der Bau der Erschliessungsstrasse wird bei der Liegenschaft Muggler, Vers. Nr. 194, zu höheren Lärmimmissionen führen. Mit Bericht vom 23. Juni 2005 hat die Ernst Winkler + Partner AG die zusätzliche Lärmbelastung auf die Liegenschaft Vers. Nr. 194 ermittelt. Diese Untersuchung kommt zum Schluss, dass alle gesetzlichen Vorgaben für den Bau einer neuen Strasse eingehalten werden und dass durch die neue Zufahrtsstrasse für das untersuchte Gebäude im Vergleich zur stark befahrenen Kempttalstrasse keine wahrnehmbare Zunahme der Lärmbelastung verursacht wird.

Da die Belastung der beiden exponierten Empfangspunkte im Erd- und Obergeschoss von heute 54.7 dB(A) auf insgesamt 55.5 dB(A) ansteigen wird, würde in Verletzung von Art. 9 Lärmschutzverordnung der Immissionsgrenzwert von 55 dB(A) leicht überschritten. Damit der IGW eingehalten bleibt, wird mit dem Gestaltungsplan das Anbringen von Lärmschutzblenden bei den betroffenen Empfangspunkten rechtlich sichergestellt.



Beispiel für Lärmschutzblenden am Gebäude

## **Anhang**

---

- A.1 Leitbild Gebietsentwicklung Berg
- A.2 Vergleich der zulässigen Gesamtnutzfläche gemäss BO und Gestaltungsplan
- A.3 Verkehrszahlenbrief als Grundlage zur Lärmermittlung im Planungsverfahren
- A.4 Lärmbelastung bei bestehendem Lärmschutzriegel
- A.5 Situation 1:1000 mit Lage der Empfangspunkte
- A.6 Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

**ERNST WINKLER + PARTNER AG**  
Geschäftsbereich Planung + Bauberatung  
Fachbereich Siedlungs- und Verkehrsplanung

Effretikon, 14. Dezember 2006  
It/Suj

Roland Iten  
Projektleiter

Juliane Schulz  
Sachbearbeiterin

## Leitbild Gebietsentwicklung Berg

### Gemeinde Fehraltorf

Das Leitbild ist das Ergebnis der Testplanung. Als gemeinsame Vorstellung für die Gebietsentwicklung soll es von der Gemeinde und den Grundeigentümern bei der Projektierung und Umsetzung verfolgt werden. Es präzisiert den Quartier- und Gestaltungsplan Berg.

Im Gebiet Berg soll unter der Leitidee „Wohnen im Obstgarten“ ein neues Quartier entstehen, das aufgrund der Qualität der Architektur und der Freiräume einen eigenständigen und unverkennbaren Charakter hat. Es soll attraktives Wohnen mit Privatsphäre bieten, aber auch Orte der Begegnung mit den Nachbarn und Quartierbewohnern ermöglichen. Mit den um Höfe angeordneten Gebäudegruppen und Obstbaumwiesen sollen Elemente der landwirtschaftlich geprägten Geschichte und Umgebung aufgenommen werden. Die Dichte und die gelungenen Übergänge respektieren die bestehende Bebauungsstruktur. Der Wildbach soll als wichtiger Naherholungsraum revitalisiert und zugänglich sein.



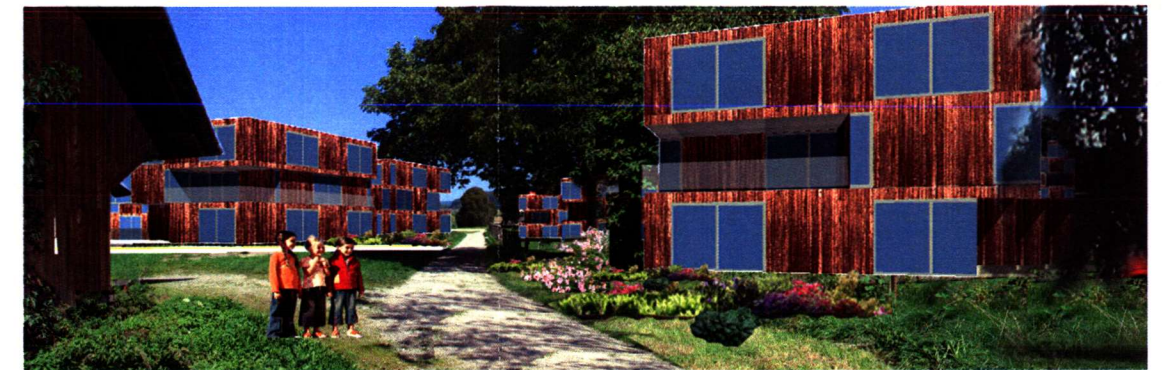
A. Die Freiräume sollen als zusammenhängende Obstbaumwiesen gestaltet sein.



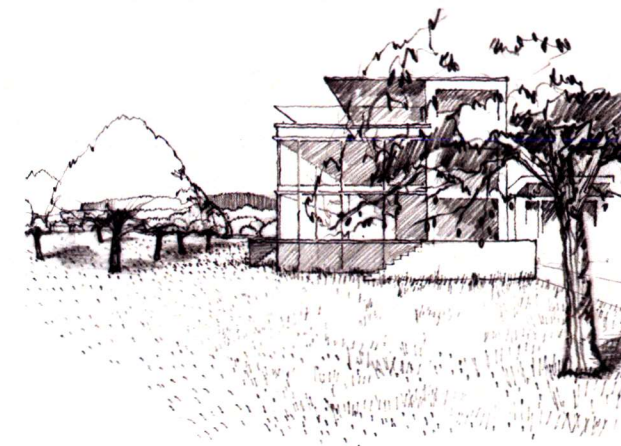
B. Die Höfe sollen pro Gebäudegruppe der Pflege der engeren Nachbarschaften dienen. Sie sind für die Anwohner vielfältig nutzbar.



C. Der Aufenthaltsbereich soll vielfältig nutzbar und der zentrale Begegnungsort für alle Bewohner des Quartiers sein.



D. Als Pufferzone gegenüber den Kernzonenbauten soll ein offener, parkartiger Freiraum mit freistehenden Mehrfamilienhäusern ausgebildet sein.



E. In Mehr- und Einfamilienhäusern sollen vielfältige und attraktive Wohnungen für Kleinhaushalte, Paare und Familien realisiert werden. Durch Loggien und Terrassen sowie transparente Fassaden soll das „Wohnen im Obstgarten“ und in landschaftlich reizvoller Umgebung erlebbar sein. Die Ausbildung des Erdgeschosses als Hochparterre mit erhöhten Gartensitzplätzen schafft eine klare Abstufung zu den umfliessenden Wiesen.



Abbildungsnachweis:  
 Abb. zu C und E links sowie Konzeptplan von OMG + Partner Architekten Winterthur mit asp Landschaftsarchitekten, Zürich  
 Abb. zu B von Büro B Architekten, Bern  
 Abb. zu A, D und E rechts sowie Neubau an der Kempptalstrasse/ Wildbach von ADP Architekten, Zürich  
 Zusammenstellung: Ernst Winkler + Partner AG, Effretikon/ Endfassung: 5. April 2006

Vergleich der zulässigen Gesamtnutzflächen gemäss Bauordnung und Gestaltungsplan

Baugrundstücke Gebiet Berg					BZO Fehraltorf					GNF Gestaltungsplan				
Lage	Baube- reich	Kat.Nr.	unbebaute Grundstücks- fläche	massgebende Grundstücksfl. inkl. Platz	AZ	VG	DG	GNF	GNF Arealüber- bauung	GNF Regelbau.		GNF Freiraumbonus		
Abkürzungen:			gf	mf	az	vg	dg	AZ 0.57	gnf.A Var2	gnf_gp		gnf_gp_bonus		
Formeln:				1'700 (gf/Summe_gf*Platz)+gf				m²*0.57	AZ 0.63 m²*0.63	gnf.R gerundet		gnf.A Var2 gerundet		
Erben d. Eduard Stutz	I	4606	1'464							1'350		1'450	0	
	II	4546	6'591							1'000		1'100	0	
	III	4546								2'650		2'950	0	
	Summe		8'055	8'442	0	2	2	4'812	5'318	5'000		5'500	0	
	VII	4597	3'264	3'421	0	2	2	1'950	2'155	2'100	0	2'300	0	
Karl Muggler	VI									2'250		2'475	0	
	VII									1'000		1'100	0	
	Summe	4540	5'131	5'377	0	2	2	3'065	3'388	3'250	0	3'575	0	
WEMA Immobilien AG	IV	4548	1'363	1'428	0	2	2	814	900	850	0	950	0	
Terra Immobilien AG	IV	4604	1'300	1'362	0	2	2	777	858	825	0	900	0	
B.B. Guyer W. Keller H.J. Keller	V	4550	2'904	3'043	0	2	2	1'735	1'917	1'825	0	2'000	0	
	VIII									3'250		3'575	0	
	IX									3'250		3'575	0	
	Summe	4542	10'351	10'848	0	2	2	6'183	6'834	6'500	0	7'150	0	
Erben Bachofner/ Furrer	IV									825		900		
	V									1'075		1'200		
	Summe	4549	3'026	3'171	0	2	2	1'808	1'998	1'900	0	2'100	0	
Summe abzugspflichtiger unbebauter Grundstücksfläche			35'394	37'094				21'144	23'369	22'250		24'475		



Baudirektion  
 Fachstelle Lärmschutz  
 Europa-Strasse 17, Postfach  
 8152 Glattbrugg  
 Telefon: +41 44 809 91 51  
 Telefax: +41 44 809 91 50  
 E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)  
 Web: [www.laerm.zh.ch](http://www.laerm.zh.ch)

Fachstelle  
 Lärmschutz  
 Strassenlärmkarten

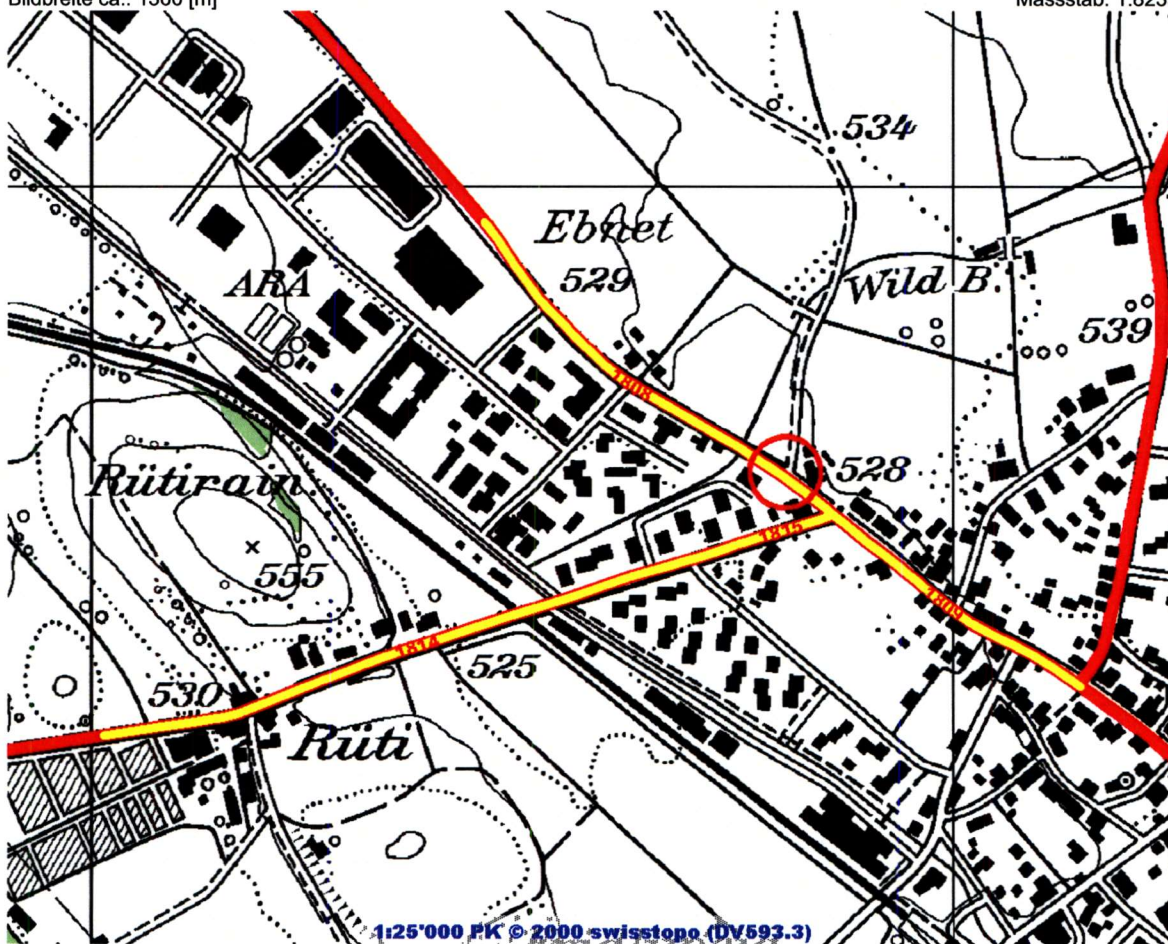


## Strassenlärm-Informationssystem

Verkehrszahlenbrief Nr. 7.38834.6877314815  
 Glattbrugg, 27. April 2006

Bildbreite ca.: 1360 [m]

Massstab: 1:8235



© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

### Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungsverfahren

Koordinate:	698807 / 249667
Gemeinde:	Fehraltorf
Verfahren:	Planungsverfahren - Gestaltungsplan

Empfindlichkeitsstufe	ES II
Nutzung	Wohnen
Massgebender Belastungsgrenzwert	Planungswert Tag: 55, Nacht: 45

In diesem Verfahren gilt nach Art.30 LSV der Planungswert. Für Grenzwertbeurteilungen müssen die unten aufgeführten Emissionspegel Lret und Lren auf den Immissionsort umgerechnet werden. Massgebend sind die aktuellen Verkehrsdaten. Veränderungen aufgrund öffentlich aufgelegter Strassenprojekte werden jedoch berücksichtigt. Die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren wird mit einer Erhöhung der Emissionswerte Lret und Lren um 1 Dezibel einkalkuliert. Die Tabelle enthält bereits die korrigierten Werte. Die für dieses Verfahren relevanten Abschnitte von Staatsstrassen und Autobahnen in der Umgebung des sind nachfolgend aufgeführt.

#### Lärmrelevante Grundlagedaten:

Nr.	Strasse	Nt	Nt2	Vt	Lret	Nn	Nn2	Vn	Lren	S	von	bis	i	Datum	Ok
1814	Zürcherstrasse	490	5.7	58	77.3	77	2.2	62	67.4	S-2	0.65	1.43	1.1	01.2002	ja
1809	Kempptalstrasse	1018	6.6	44	79.2	168	4.1	46	70.7	S-1	1.87	2.23	0.8	01.2002	ja
1808	Kempptalstrasse	572	9	55	78.6	110	5.2	57	70.5	S-1	1.34	1.87	0	01.2002	ja
1815	Zürcherstrasse	490	5.7	48	76.1	77	2.2	52	66.1	S-2	1.43	1.55	2.2	01.2002	ja

#### Legende

Nr:	Abschnittsnummer
Nt [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nn [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nt2/Nn2 [%]:	Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in Prozent des Nt bzw. Nn
vt/vn [km/h]:	Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h
Lret/Lren [dB(A)]:	Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A)
S:	Strassenbezeichnung des Tiefbauamtes
von/bis [km]:	Hektometrierungskilometer des Tiefbauamtes
i [%]:	Strassensteigung in Prozent
Datum:	Erhebungs-, Aktualisierungs- oder Prognosedatum
Ok.:	Wenn "nein", so müssen die Daten von der Fachstelle Lärmschutz angefordert werden.

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird das EMPA-Strassenlärmmodell mit der empirischen Konstante A= 43 für Asphaltbeton AB10 verwendet.

Die Daten beziehen sich auf das Abfragedatum. Da die Verkehrsdaten periodisch aktualisiert werden, empfehlen wir, die Abfrage vor dem Einreichen des Gutachtens nochmals durchzuführen.

Über die Lage von geplanten Strassen und deren Lärmeinfluss auf das Planungs- oder Baugebiet macht das Lärminformationssystem (noch) keine Angaben. Für kantonale Vorhaben gibt die Fachstelle Lärmschutz weitere Auskünfte. Für die Verkehrsdaten von stark befahrenen und damit lärmrelevanten kommunalen Strassen ist die jeweilige Gemeinde zuständig.



KANTON ZÜRICH

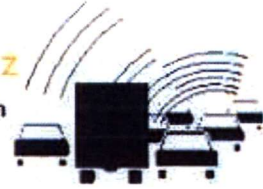
Online-Karten des Kantons Zürich

GIS - BROWSER

<http://www.gis.zh.ch>

Baudirektion  
 Fachstelle Lärmschutz  
 Europa-Strasse 17, Postfach  
 8152 Glattbrugg  
 Telefon: +41 1 809 91 51  
 Telefax: +41 1 809 91 50  
 E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)  
 Web: [www.laerm.zh.ch](http://www.laerm.zh.ch)

Fachstelle  
 Lärmschutz  
 Strassenlärmkarten

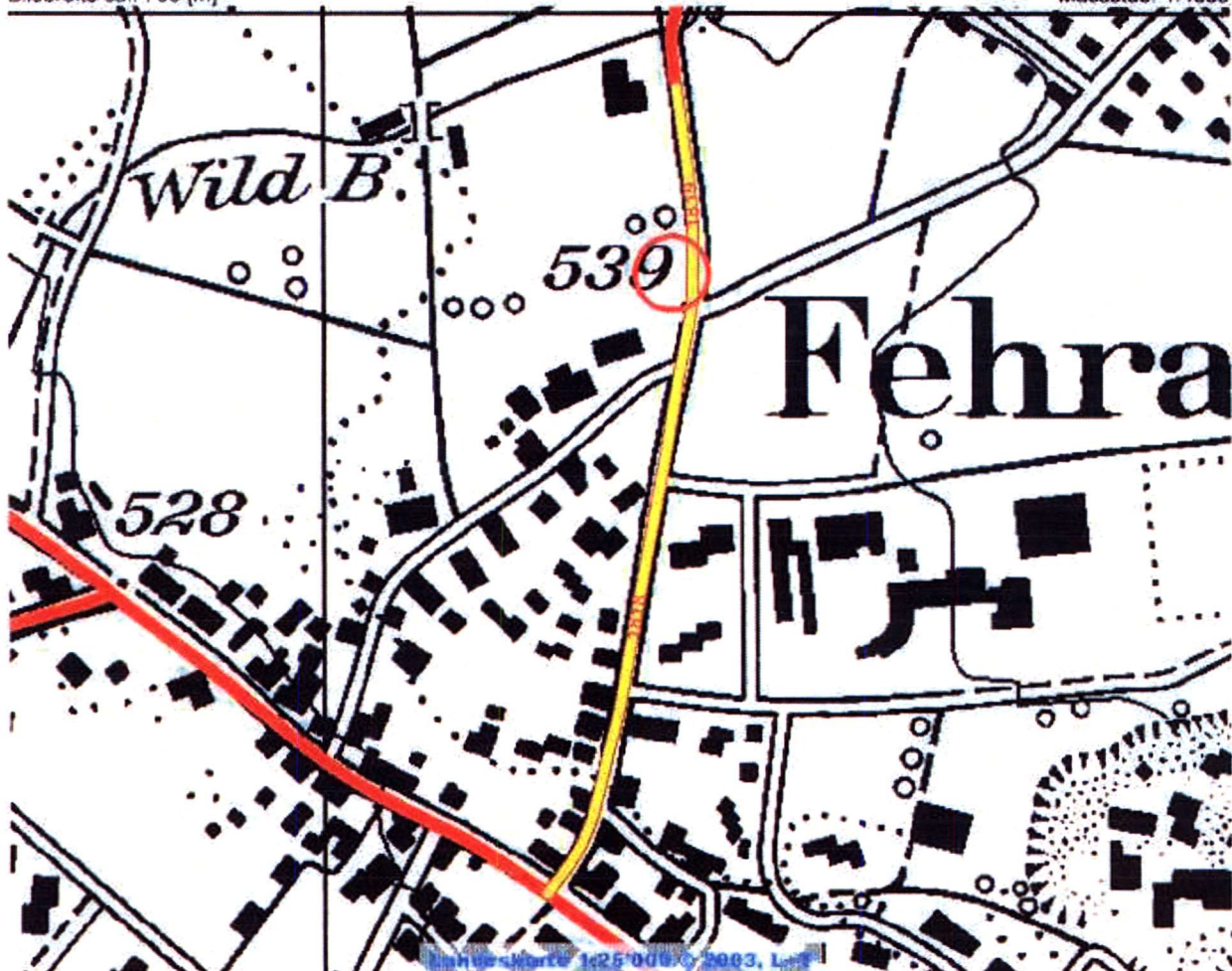


## Strassenlärm-Informationssystem

Verkehrszahlenbrief Nr. 6.38341.3975925926  
 Glattbrugg, 20. Dezember 2004

Bildbreite ca.: 798 [m]

Massstab: 1:4833



© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



### Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungsverfahren

Koordinate:	699229 / 249829
Gemeinde:	Fehraltorf
Verfahren:	Planungsverfahren - Quartierplan
Empfindlichkeitsstufe	ES II
Nutzung	Wohnen

Massgebender Belastungsgrenzwert

Immissionsgrenzwert Tag: 60, Nacht: 50

In diesem Verfahren gilt der Immissionsgrenzwert. Für Grenzwertbeurteilungen müssen die unten aufgeführten Emissionspegel Lret und Lren auf den Immissionsort umgerechnet werden.

Massgebend sind die aktuellen Verkehrsdaten. Veränderungen aufgrund öffentlich aufgelegter Strassenprojekte werden jedoch berücksichtigt.

Die für dieses Verfahren relevanten Abschnitte von Staatsstrassen und Autobahnen in der Umgebung des sind nachfolgend aufgeführt.

**Lärmrelevante Grundlagedaten:**

Nr.	Strasse	Nt	Nt2	Vt	Lret	Nn	Nn2	Vn	Lren	S	von	bis	i	Datum	Ok
1819	Rumlikerstrasse	158	5.6	47	70.1	26	3.9	49	56.9	S-6	0.4	0.55	1.4	01.2002	ja
1818	Rumlikerstrasse	273	4.4	47	72	45	2.7	49	60.3	S-6	0	0.4	1.4	01.2002	ja

**Legende**

Nr:	Abschnittsnummer
Nt [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nn [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nt2/Nn2 [%]:	Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in Prozent des Nt bzw. Nn
vt/vn [km/h]:	Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h
Lret/Lren [dB(A)]	Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A)
S:	Strassenbezeichnung des Tiefbauamtes
von/bis [km]:	Hektometrierungskilometer des Tiefbauamtes
i [%]:	Strassensteigung in Prozent
Datum:	Erhebungs-, Aktualisierungs- oder Prognosedatum
Ok.:	Wenn "nein", so müssen die Daten von der Fachstelle Lärmschutz angefordert werden.

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird das EMPA-Strassenlärmmodell mit der empirischen Konstante A= 43 für Asphaltbeton AB10 verwendet.

Die Daten beziehen sich auf das Abfragedatum. Da die Verkehrsdaten periodisch aktualisiert werden, empfehlen wir, die Abfrage vor dem Einreichen des Gutachtens nochmals durchzuführen.

Über die Lage von geplanten Strassen und deren Lärmeinfluss auf das Planungs- oder Baugebiet macht das Lärminformationssystem (noch) keine Angaben. Für kantonale Vorhaben gibt die Fachstelle Lärmschutz weitere Auskünfte. Für die Verkehrsdaten von stark befahrenen und damit lärmrelevanten kommunalen Strassen ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

### Lärmbelastungstabelle Gestaltungsplan Berg

#### Zustand mit bestehenden Gebäuden und Lärmschutzriegel entlang Kempptalstrasse

Baubereich gemäss Gestaltungsplan	Empfangs- punkt	Geschoss	ES	Planungswert Lr in dB(A)		Lärmbelastung inkl. Lärmschutzriegel Lr in dB(A)		Aspektwinkel 40° Lr in dB(A)		Aspektwinkel 30° Lr in dB(A)	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	1.0	EG	III	60	50	63	55				
I	1.1	1. OG	III	60	50	63	55	59	51	58	50
I	1.2	2. OG	III	60	50	63	55				
I	1.3	3. OG	III	60	50	63	54				
I	2.0	EG	III	60	50	61	53				
I	2.1	1. OG	III	60	50	61	53				
I	2.2	2. OG	III	60	50	61	53				
I	2.3	3. OG	III	60	50	61	53				
I	3.0	EG	III	60	50	60	52				
I	3.1	1. OG	III	60	50	60	52				
I	3.2	2. OG	III	60	50	60	52				
I	3.3	3. OG	III	60	50	60	52				
I	4.0	EG	III	60	50	59	51				
I	4.1	1. OG	III	60	50	59	51				
I	4.2	2. OG	III	60	50	59	51				
I	4.3	3. OG	III	60	50	59	51				

Baubereich gemäss Gestaltungsplan	Empfangs- punkt	Geschoss	ES	Planungswert Lr in dB(A)		Lärmbelastung inkl. Lärmschutzriegel Lr in dB(A)		Aspektwinkel 30° Lr in dB(A)		Aspektwinkel 25° Lr in dB(A)	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	1.2	2. OG	II	55	45	57	48				
II	1.3	3. OG	II	55	45	57	49	54	46	53	45
II	2.2	2. OG	II	55	45	54	46				
II	2.3	3. OG	II	55	45	55	46				
II	3.2	2. OG	II	55	45	52	44				
II	3.3	3. OG	II	55	45	52	44				
II	4.2	2. OG	II	55	45	51	43				
II	4.3	3. OG	II	55	45	52	43				
II	5.2	2. OG	II	55	45	52	44				
II	5.3	3. OG	II	55	45	53	45				
II	6.3	3. OG	II	55	45	56	48				
II	7.3	3. OG	II	55	45	54	46				
II	8.3	3. OG	II	55	45	53	45				
II	9.3	3. OG	II	55	45	53	45				
II	10.2	2. OG	II	55	45	54	46				
II	10.3	3. OG	II	55	45	55	46				
II	11.2	2. OG	II	55	45	53	45				
II	11.3	3. OG	II	55	45	54	46				
II	12.3	3. OG	II	55	45	53	45				
II	13.2	2. OG	II	55	45	53	45				
II	13.3	3. OG	II	55	45	54	46				
II	14.3	3. OG	II	55	45	53	45				

Planungswert überschritten

**Lärmbelastungstabelle Gestaltungsplan Berg****Zustand mit bestehenden Gebäuden und Lärmschutzriegel entlang Kempptalstrasse**

Baubereich gemäss Gestaltungsplan	Empfangs- punkt	Geschoss	ES	Planungswert Lr in dB(A)		Lärmbelastung inkl. Lärmschutzriegel Lr in dB(A)		Aspektwinkel 40° Lr in dB(A)		Aspektwinkel 35° Lr in dB(A)	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III	1.2	2. OG	II	55	45	53	45				
III	1.3	3. OG	II	55	45	54	46				
III	2.2	2. OG	II	55	45	53	45				
III	2.3	3. OG	II	55	45	54	46				
III	3.2	2. OG	II	55	45	53	45				
III	3.3	3. OG	II	55	45	54	45				
III	4.2	2. OG	II	55	45	54	45				
III	4.3	3. OG	II	55	45	54	46				
III	5.2	2. OG	II	55	45	54	46				
III	5.3	3. OG	II	55	45	54	46	54	46	54	45
III	6.2	2. OG	II	55	45	54	45				
III	6.3	3. OG	II	55	45	54	46				
III	7.3	3. OG	II	55	45	53	45				
III	8.3	3. OG	II	55	45	53	45				
III	9.3	3. OG	II	55	45	53	45				
III	10.3	3. OG	II	55	45	53	45				
III	11.3	3. OG	II	55	45	53	44				
III	12.3	3. OG	II	55	45	52	43				
III	13.3	3. OG	II	55	45	52	43				
III	14.3	3. OG	II	55	45	51	42				

Baubereich gemäss Gestaltungsplan	Empfangs- punkt	Geschoss	ES	Planungswert Lr in dB(A)		Lärmbelastung inkl. Lärmschutzriegel Lr in dB(A)	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht
IV	1.2	2. OG	II	55	45	53	45
IV	1.3	3. OG	II	55	45	53	45
IV	2.2	2. OG	II	55	45	53	45
IV	2.3	3. OG	II	55	45	54	45
IV	3.3	3. OG	II	55	45	53	45
IV	4.3	3. OG	II	55	45	53	44
IV	5.3	3. OG	II	55	45	53	44
IV	6.3	3. OG	II	55	45	52	44
IV	7.3	3. OG	II	55	45	51	43
IV	8.3	3. OG	II	55	45	50	42

Baubereich gemäss Gestaltungsplan	Empfangs- punkt	Geschoss	ES	Planungswert Lr in dB(A)		Lärmbelastung inkl. Lärmschutzriegel Lr in dB(A)	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht
VI	1.2	2. OG	II	55	45	52	44
VI	1.3	3. OG	II	55	45	53	44
VI	2.2	2. OG	II	55	45	52	43
VI	2.3	3. OG	II	55	45	52	44

Planungswert überschritten

**Bemerkungen**

**Lärmbelastungstabelle Gestaltungsplan Berg****Zustand mit bestehenden Gebäuden und Lärmschutzriegel entlang Kempptalstrasse**

**Lärmbelastung inkl. Lärmschutzriegel:** Lärmbelastung an den betrachteten Empfangspunkten mit den bestehenden Gebäuden (Scheune wie auf dem Situationsplan) und mit geplantem Gebäude als Lärmschutzriegel im Baubereich I

**Aspektwinkel:** Für die Ermittlung des maximal möglichen Aspektwinkels (Schalleinfallswinkel) ist die Lärmbelastung des exponiertesten Empfangspunktes pro Baubereich im Zustand mit bestehenden Gebäuden massgebend. Wie die Aspektwinkelreduktion erreicht wird -durch Ausrichtung des neuen Gebäudes, Anordnung der Räume usw. - ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Baubereich	max. Aspektwinkel
I	30°
II	25°
III	35°

**Höhe der Empfangspunkte:** EG: 1.8 m über Boden, 1. OG: 4.8 m über Boden, 2.OG: 7.8 m über Boden, 3. OG: 10.8 m über Boden

**Weitere Bemerkungen:** Die Verkehrsangaben bzw. Emissionswerte stammen vom Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle Lärmschutz, Kanton Zürich (Verkehrszahlenbrief vom 27.4.06). Die Lärmbelastungen wurden mit dem Strassenlärmrechnungsprogramm SLIP 02 berechnet. Das Geländemodell basiert auf dem Höhenlinienmodell und den detaillierten Aufnahmen durch die Vermessung. Bei den Emissionsdaten wurde ein Planungszuschlag von 1 dB berücksichtigt.

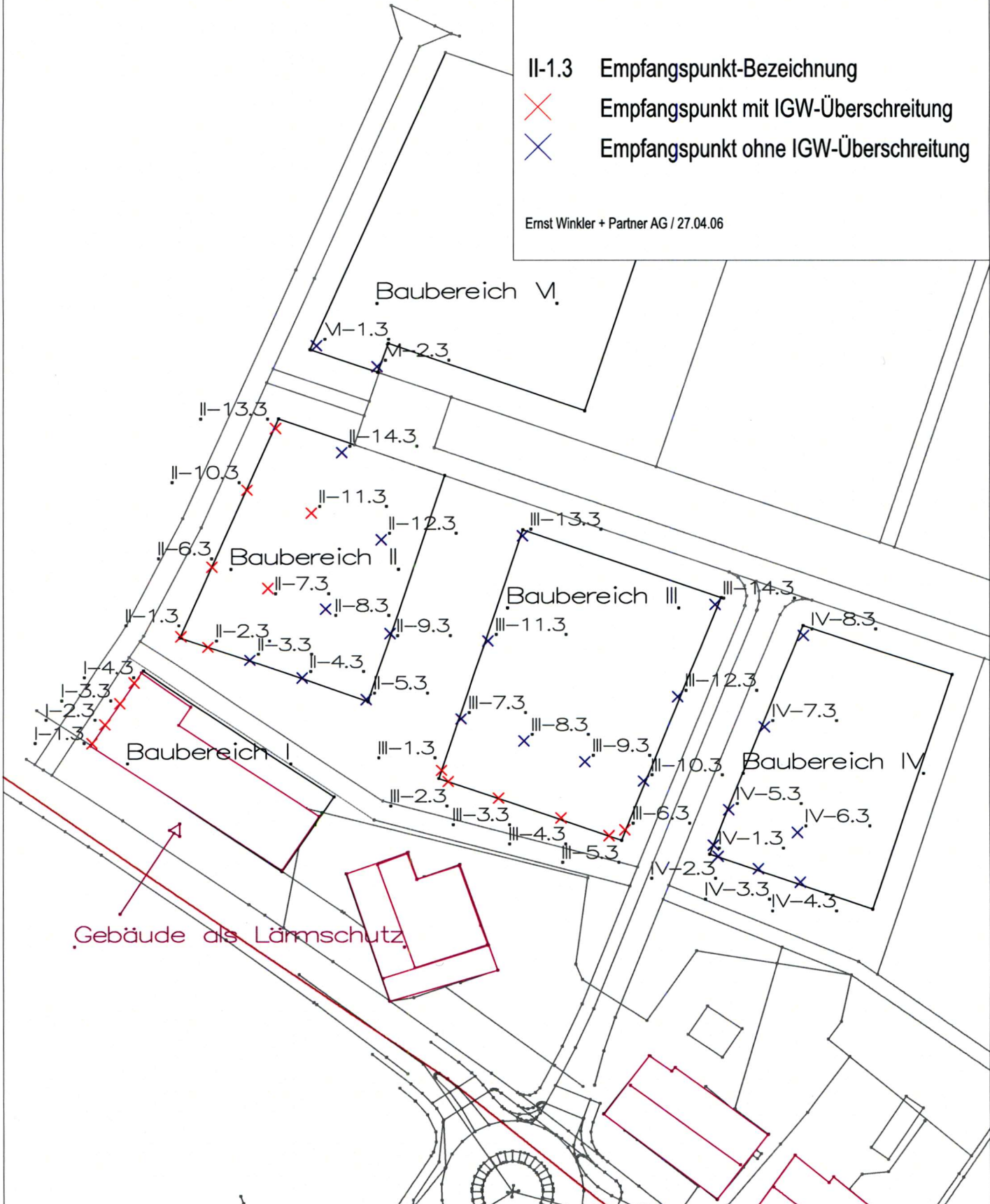
Gemeinde Fehraltorf, Gestaltungsplan Berg

Situation 1:1'000

inkl. Lage der Empfangspunkte

- II-1.3 Empfangspunkt-Bezeichnung
- ✗ Empfangspunkt mit IGW-Überschreitung
- ✕ Empfangspunkt ohne IGW-Überschreitung

Ernst Winkler + Partner AG / 27.04.06





**Gestaltungsplan Berg**  
**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Öffentliche Auflage**  
**(§ 7 Planungs- und Baugesetz PBG)**

## **I. Gesamtnutzfläche**

- 1. Es wird ersucht, eine eventuell nicht konsumierte Ausnutzung des Grundstückes 4600 auf ein im Gestaltungsplan involviertes Grundstück zu übertragen.**

Ausnutzungsübertragungen von und auf das Grundstück Kat.Nr. 4600 sind nur zwischen benachbarten, der gleichen Zone zugewiesenen Grundstücken möglich. Diese Option bleibt den Grundeigentümern unabhängig vom Quartierplanverfahren offen. Eine spätere Nutzungsübertragung in das Gestaltungsplangebiet Berg, in dem Gesamtnutzflächen festgeschrieben werden, ist ausgeschlossen.