



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-1309

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (SCM)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 126/14

vom 21. Okt. 2014

Neftenbach. Privater Gestaltungsplan „Im Zelgli“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 28. Mai 2014 stimmte die Gemeindeversammlung Neftenbach dem privaten Gestaltungsplan „Im Zelgli“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 10. Juli 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Juli 2014 ersucht die Gemeinde Neftenbach um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisation einer zeitgemässen Wohnüberbauung mit einer hohen ortsbaulichen, architektonischen und energetischen Qualität sichergestellt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

In der Vorprüfung vom 9. Januar 2013 wurde gefordert, dass der Uferstreifen darzustellen ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser in den vorliegenden Unterlagen eingezeichnet wurde, jedoch als Gewässerabstand bezeichnet ist. Der bezeichnete Gewässerabstand entspricht der Grenze des Uferstreifens.

Die Erschliessungsflächen liegen grösstenteils ausserhalb des Uferstreifens. Innerhalb des Uferstreifens liegt nur die Zufahrtstrasse als Querung des Näfbachs und minimale Flächen der Strasse. Wie beantragt, wurden die weiteren Erschliessungsanlagen (Strasse, Zufahrt Sammelgarage) ausserhalb des Uferstreifens angelegt. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV für gestaltungsplangemässe bauliche Veränderungen innerhalb des Uferstreifens kann hiermit in Aussicht gestellt werden.

Die restliche Fläche innerhalb des Uferstreifens, welche nicht der Erschliessung dient, wird im Gestaltungsplan als Gewässerraum bezeichnet. Diese Bezeichnung ist nicht korrekt. Allerdings stimmt die Festlegung der Nutzung und Gestaltung dieses Bereichs in Art. 6.5 der Vorschriften mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen überein. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass dieser Bereich dem Uferstreifen entspricht. Der Gewässerraum ist noch nicht verbindlich festgelegt worden.

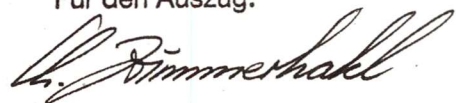
In diesem Sinne wird im technischen Bericht Seite 24 die Bedeutung für den Gestaltungsplan nicht korrekt wieder gegeben. Der Gewässerraum wurde nicht reduziert, da dieser gar nicht festgelegt wurde. Auch wurde noch keine Ausnahmegenehmigung erteilt. Es wird lediglich die Ausnahmegenehmigung für die im Uferstreifen liegenden Erschliessungsflächen in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wird im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens erteilt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „im Zelgli“, dem die Gemeindeversammlung am 28. Mai 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 944.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen und diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Neftenbach (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Walter Leisinger AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)
 - plusimmo AG, Haus zum Thiergarten, Schönmaiengässchen 1, 8200 Schaffhausen (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Im Zelgli

Situation

1:500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 25.4.2014
Für die plusimmo AG, Schaffhausen:

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 28.5.2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am 21. Okt. 2014

BDV Nr. 126/14

Für die Baudirektion:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32464 - 8.4.2014

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Art. 2.2)
- Baubereiche Neubauten A - E (Art. 3.1)
- Baubereiche Bestand F - H (Art. 3.2)
- Maximal zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudekote m ü. M. (Art. 3.3)
- Dachgeschoss gemäss §275 PBG (Art. 3.3)
- Höhe Dachgeschoss (Art. 3.4)
- Zu- und Wegfahrt (Art. 5.1)
- Fusswegverbindung (Art. 5.2)
- Oberirdische Parkierung (Art. 5.3)
- Erschliessungsflächen (Art. 5.6)
- Sammelplatz Entsorgung (Art. 5.7)
- Gewässerraum (Art. 6.5)

Informativer Inhalt

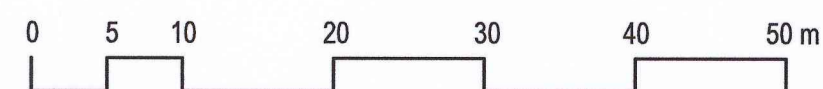
- Bestehende Gebäude, bei Schrägdach mit Firstlinie
- Gewässerabstand
- Abbruch Gebäude
- Wald
- Höhenlinien 1 m / Höhenkote gewachsener Boden
- Richtprojekt
- Höhenkoten m ü. M. Richtprojekt
- neue Bäume Richtprojekt / kleinere bestehende Bäume

Grundlagendaten

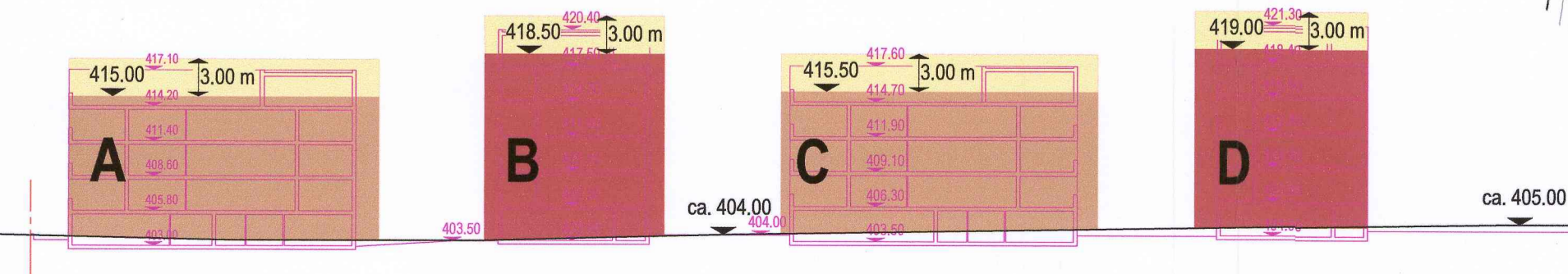
Amliche Vermessung: Vermessungswerk der Gemeinde Neftenbach, vertreten durch Walter Leisinger AG, 8472 Seuzach vom 30.3.2010
Richtprojekt: CH Architekten vom 4.3.2011 und 20.3.2013

Daten der Amtlichen Vermessung

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Schemaschnitt

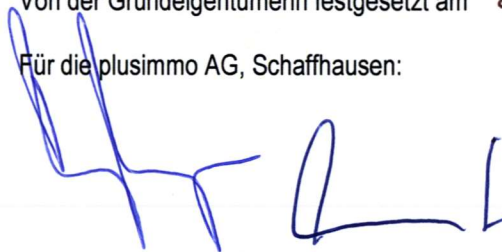


Privater Gestaltungsplan Im Zelgli

Bestimmungen

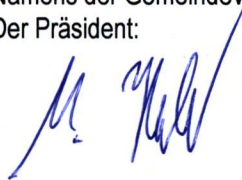
Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 25.4.2014

Für die plusimmo AG, Schaffhausen:



Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 28.5.2014

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am

21. Okt. 2014

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 126/14



Konzept für Wohnüber-
bauung als Motiv

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Im Zelgli bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für eine zeitgemässe Wohnüberbauung in hoher ortsbaulicher, architektonischer und energetischer Qualität.

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation, Schnitt) und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neftenbach (BZO) sowie des übergeordneten Rechts.

Richtprojekt

⁴ Das aus einem Projektwettbewerb hervorgegangene, überarbeitete Richtprojekt der CH Architekten AG, Wallisellen, vom 8.3.2011 gilt für die Realisierung als begleitend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche Neubauten

¹ In den Baubereichen A-E ist je ein Gebäude zulässig. Unterirdische Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Baubereiche Bestand

² Die Bauten in den Baubereichen F-H geniessen Bestandesgarantie. Die bestehenden äusseren Abmessungen dürfen für energetische Sanierungen der Gebäudehülle geringfügig erweitert werden.

Geschosse und maximale Höhenkoten

³ Die zulässigen Vollgeschosse, anrechenbaren Untergeschosse, Dachgeschosse und Höhenkoten zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen sind baubereichsweise (A-E) festgelegt.

Baubereich	Vollgeschosse (max.)	anrechenbares Untergeschoss	Dachgeschoss gemäss § 275 PBG	Höhenkote (max.)
A	3	1	1	415.00 m ü. M.
B	4	1	1	418.50 m ü. M.
C	3	1	1	415.50 m ü. M.
D	4	1	1	419.00 m ü. M.
E	3	0	1	411.50 m ü. M.

Dachgeschosse

⁴ Die Firsthöhe der Dachgeschosse in den Baubereichen A-E darf maximal 3.00 m betragen.

Längen / Höhen / Abstände

⁵ Innerhalb der Baubereiche A-E und der darin zulässigen Höhenbegrenzungen sind die äusseren Abmessungen nicht beschränkt. Die einzuhaltenden Grenzabstände sowie die minimalen grundstücksinternen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche abschliessend festgelegt.

Balkone

⁶ In den Baubereichen A-E dürfen nur einspringende Balkone (Loggien) erstellt werden, die maximal 0.50 m über die Fassadenebenen hinausragen. In den Baubereichen F-H gelten die Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO.

Besondere Gebäude

⁷ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind unter Beachtung der Strassen- und Grenzabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Anzahl und Lage ist frei. Die maximal zulässige Grundfläche aller besonderen Gebäude beträgt insgesamt 100 m², wobei die Grundfläche eines besonderen Gebäudes nicht grösser als 25 m² sein darf.

4. Nutzung

- Nutzweise
Geschossflächen
- Nutzungsmass Neubauten
- Nutzungsmass Bestand
- Verlagerungen
- ¹ Zulässig sind nicht störende Betriebe sowie Wohnungen.
 - ² Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Arbeiten, Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden, oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und anrechenbaren Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
 - ³ In den Baubereichen A-E dürfen maximal 6'590 m² Geschossfläche realisiert werden. Diese sind wie folgt auf die Baubereiche A-E aufzuteilen:

A	1'385 m ²
B	1'280 m ²
C	1'385 m ²
D	1'280 m ²
E	1'260 m ²
 - ⁴ Innerhalb der Baubereiche F-H darf die zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans bewilligte Geschossfläche im Sinne von Ziff. 4.2 im Rahmen von Ersatz- und Umbauten nicht überschritten werden.
 - ⁵ Nutzungsverlagerungen zwischen den Baubereichen von bis zu 10%, sind unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Geschossfläche möglich.

5. Erschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt
- Fusswegverbindung
- Oberirdische Parkierung
- ¹ Die Zufahrt zur Sammelgarage für die Baubereiche A-H muss gemäss den Angaben im Plan und vom südöstlich liegenden Industriegebiet Rotfarb her erfolgen.
 - ² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen sind öffentlich zugängliche Fusswege mit einer Breite von mindestens 1.50 m anzulegen.
 - ³ Oberirdische Parkplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Zusätzlich sind beim Baubereich H zwei Abstellplätze zulässig.

- Pflichtparkplätze für Bewohner
- Pflichtparkplätze für Besucher
- Erschliessungsflächen
- Entsorgung
- ⁴ Für sämtliche Baubereiche sind bei Wohnbauten pro Wohnung 1.3 Parkfelder für die Bewohner zu schaffen. Die Parkierung der Baubereiche A-E und G ist in einer Sammelgarage zu organisieren, während die Parkierung der Baubereiche F und H oberirdisch in den bezeichneten Parkierungsbereichen zu erfolgen hat.
- ⁵ Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohneinheiten zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Besucherabstellplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Parkierungsbereichen zu erstellen.
- ⁶ In den als Erschliessungsflächen im Plan bezeichneten Bereichen sind Notzufahrten sicherzustellen.
- ⁷ Die Sammelstelle für die Entsorgung ist wahlweise in den im Plan bezeichneten Bereichen bei der Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage oder beim Baubereich D zu realisieren.

6. Gestaltung

- Besonders gute Gesamtwirkung
- Bepflanzung
- Dachform
- Spiel- und Ruheflächen
- Gewässerraum
- ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung sowie für die Materialien und Farben.
- ² Die bestehende Bepflanzung, besonders um den Baubereich H, ist nach Möglichkeit zu erhalten. Es sind nur standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- ³ In den Baubereichen A-E sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht oder zur Retention von Meteorwasser verwendet werden.
- ⁴ Insgesamt sind 1'000 m² Grundfläche für Kinderspielplätze, Ruheflächen und Pflanzplätze an besonnter Lage anzulegen.
- ⁵ Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass der Gewässerraum seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist zu gewährleisten.

Nicht störende Nutzungen
Keine Dispens

7. Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

² Eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.

Heizenergie

8. Energie

Insgesamt hat der Heizwärmebedarf mindestens 15% unter den jeweils gültigen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich zu liegen. Massgebend sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standards und Vorschriften. Für die Wärmeerzeugung sind überwiegend erneuerbare Energieträger einzusetzen.

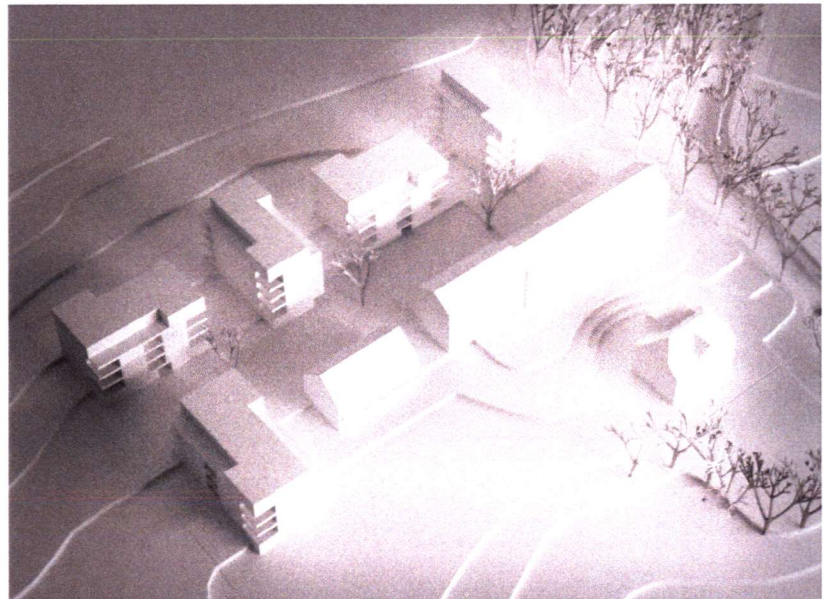
Inkrafttreten

9. Rechtswirkungen

Der private Gestaltungsplan Im Zelgli wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Privater Gestaltungsplan Im Zelgli

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Modell Richtprojekt
CH Architekten AG, Wallisellen

Auftraggeberin
Bearbeitung

plusimmo AG, Schaffhausen
Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Thomas Gasser, Sachbearbeiter

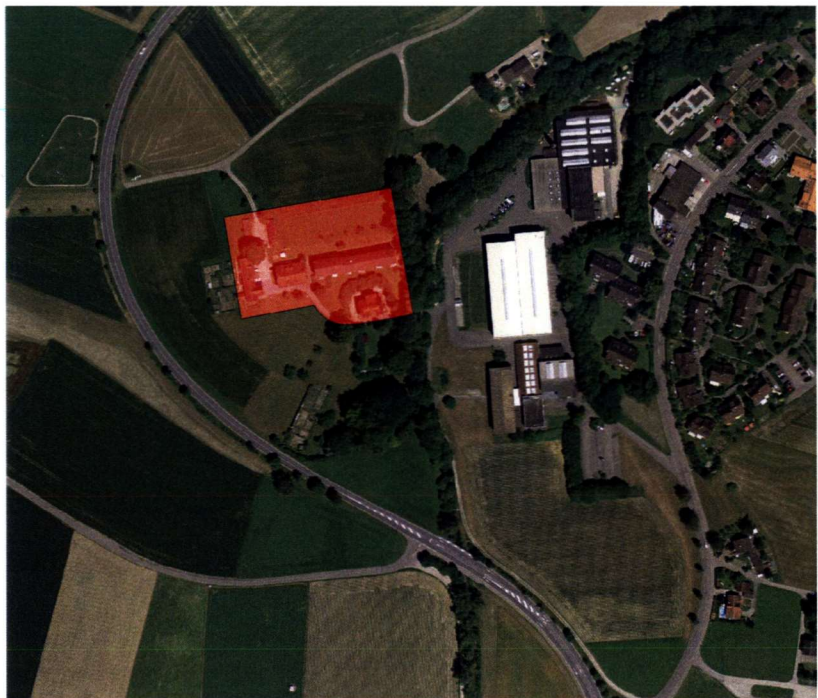
Inhalt	1. Einleitung	4
	2. Ziele	5
	3. Richtprojekt	6
	4. Kommentar zu den Vorschriften	8
	4.1 Grundsatz	8
	4.2 Zweck	8
	4.3 Allgemeine Bestimmungen	8
	4.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	9
	4.5 Nutzung	11
	4.6 Erschliessung	14
	4.7 Gestaltung	18
	4.8 Lärmschutz	19
	4.9 Energie	20
	4.10 Archäologie	21
	4.11 Wald	21
	4.12 Grundwasser	22
	4.13 Siedlungsentwässerung	22
	5. Öffentliche Gewässer	23
	6. Mögliche Auswirkungen	25
	7. Mitwirkungsverfahren	26
	8. Fazit	27

1. Einleitung

Ausgangslage

Das Areal Im Zelgli soll unter Erhalt der bestehenden Wohnbauten mit zusätzlichen Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die landschaftlich schöne Lage eignet sich gut für eine etwas dichtere Wohnüberbauung. Zur Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität wurde ein Wettbewerbsverfahren unter mehreren Architekturbüros ausgeschrieben. Die Baubehörde von Neftenbach wurde frühzeitig über die Absichten und das Vorgehen informiert und in den Jurierungsprozess einbezogen.

Luftbild mit Areal Im Zelgli



Richtprojekt

Aus der Überarbeitungsrunde mit den zwei verbleibenden Büros ging das Projekt der CH Architekten AG aus Wallisellen siegreich hervor. Das weiter überarbeitete Projekt gilt in der Fassung vom 7. März 2011 als Richtprojekt für diesen Gestaltungsplan.

Anlass

Die vorgesehene Überbauung weicht von der Grundordnung ab. Die Realisierung bedarf deshalb eines Gestaltungsplans.

Vorgaben

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neftenbach (BZO)
- Richtprojekt der CH Architekten AG

2. Ziele

Die Ziele des privaten Gestaltungsplans Im Zelgli lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Allgemeine Bestimmungen	Der Gestaltungsplan ermöglicht Neubauten in hoher ortsbau-licher Qualität und eine haushälterische Bodennutzung.
Überbauungsvorschriften	Neubauten in fünf Baubereichen ergänzen die bestehende Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen zu einem zusammenhängenden Bebauungsmuster um eine zentrale Achse im Aussenraum.
Erschliessung und Parkierung	Eine Einstellhalle organisiert die Parkierung überwiegend unterirdisch. Die oberirdische Parkierung wird gebündelt und die zentrale Erschliessungsachse ist frei von motorisiertem Verkehr.
Gestaltung	Der Gesamteindruck des Gestaltungsplangebiets wird durch die in den Hang eingebettete, kompakte Bebauung geprägt. Die Neubauten reagieren mit ihrer unterschiedlichen Geschossigkeit auf die leichte Hanglage und den direkten Anschluss an den offenen Landschaftsraum des Areals. Der Siedlungsaus- senraum bietet ein qualitätsvolles Nebeneinander von privaten und gemeinsamen Bereichen zum Aufenthalt.
Energie	Neben der haushälterischen Bodennutzung verfolgt der Gestaltungsplan mit dem reduzierten Verbrauch von Primärenergie einen weiteren Aspekt der Nachhaltigkeit.

3. Richtprojekt

Bebauungsmuster und
Geschosse

Das Richtprojekt schlägt ein orthogonales Bebauungsmuster vor, mit dem die bestehenden und die neuen Bauten zusammengefasst werden. Der nach Norden um 6.00 m ansteigende Hang wird für teils freigelegte Untergeschosse genutzt. Somit treten die Neubauten kompakt in Erscheinung und fügen sich gut in den Baubestand sowie in den östlich angrenzenden Wald und die westlich beginnende offene Landschaft des Landwirtschaftsgebiets ein.

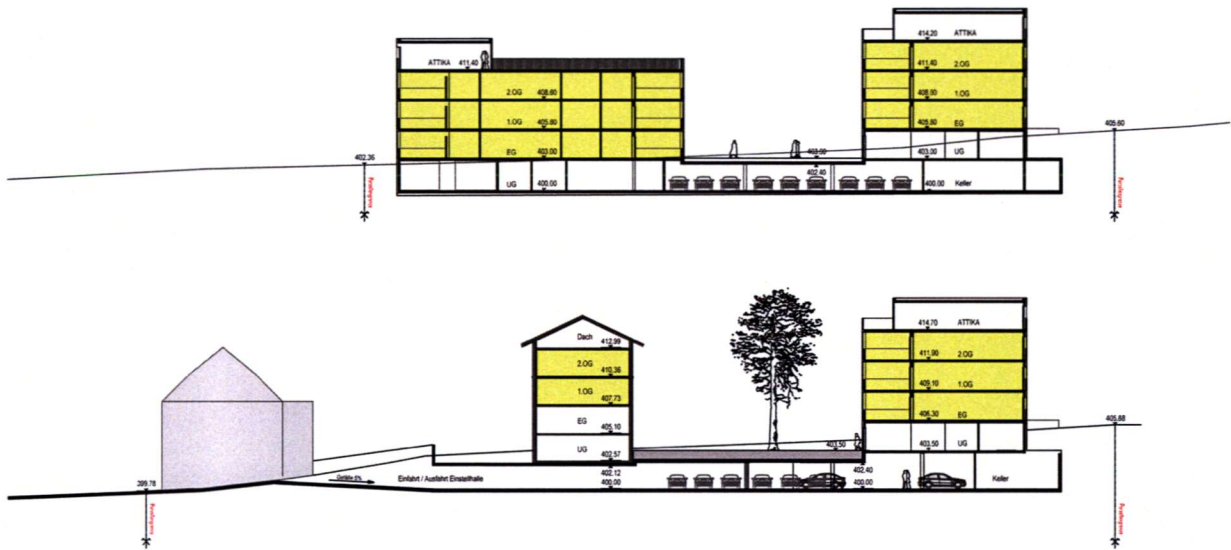
Aussenraum und
Wohnqualität

Die wechselweise Stellung der Neubauten längs und quer zum zentralen Aussenraum, gibt diesem einen Rhythmus und trägt zur hohen Wohnqualität mit Ausblick und geringer Einsehbarkeit der Wohnungen bei.

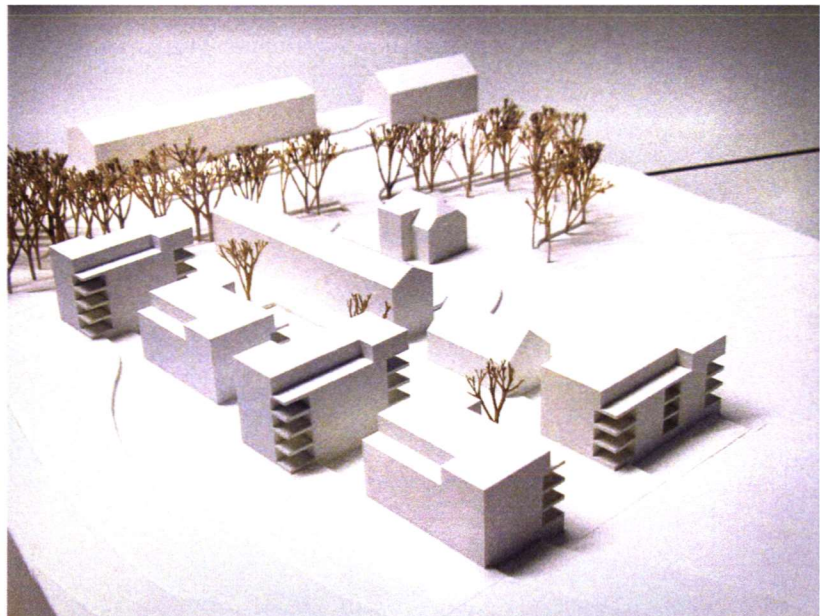


Situationsplan mit den Untergeschossen der Gebäude A-D und dem Erdgeschoss des Gebäudes E
(Quelle: CH Architekten)

Privater Gestaltungsplan Im Zelgli, Neftenbach
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Querschnitte durch Gebäude A/E und G/C inkl. Tiefgarage
(Quelle: CH Architekten)



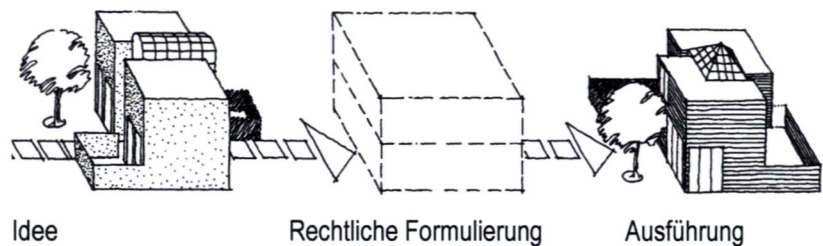
Modellfoto von Nordwesten,
Stand Wettbewerb 2010

4. Kommentar zu den Vorschriften

4.1 Grundsatz

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



4.2 Zweck

Motiv

Der Zweckartikel umschreibt das Motiv des privaten Gestaltungsplans. Es sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe Überbauung mit hohen ortsbaulichen, architektonischen und energetischen Qualitäten geschaffen werden.

4.3 Allgemeine Bestimmungen

Rechtsverbindlichkeit

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit Schemaschnitt und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzelle Kat. Nr. 3942, die der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 angehört. Die Parzelle umfasst 10'181 m² und ist im Eigentum der plusimmo AG, Schaffhausen.

Ergänzendes Recht

Der Gestaltungsplan weicht von der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neftenbach ab. Die vorgesehene Bebauung weist die folgenden Abweichungen auf:

- Ausnützungsziffer ca. 60% statt 45%
Geschossflächen aller Geschosse statt nur der Vollgeschosse
- Anzahl Vollgeschosse bis zu 4 statt 2
- Grenzabstand teilweise nur 3.50 m statt 5.00 m

4.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche Neubauten

Innerhalb der Baubereiche A-E sind insgesamt fünf Neubauten zu erstellen, einer pro Baubereich. Die Grenzabstände und die internen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche abschliessend geregelt. Die reduzierten Grenzabstände entsprechen dem kantonalen Mindestabstand von 3.50 m.

Baubereiche Bestand

Die bestehenden Wohnbauten geniessen Bestandesgarantie. Dies sind die Villenbauten Im Zelgli 1 und 2 sowie der Zeilenbau Im Zelgli 4, 6 und 8. Die daneben bestehenden Gebäude für Garagen und eine Gärtnerei werden abgebrochen und durch neue Wohnbauten ersetzt.



Im Zelgli 2



Im Zelgli 1



Garage, Gärtnerei



Im Zelgli 4, 6 und 8

Geschosse und maximale Höhenkoten

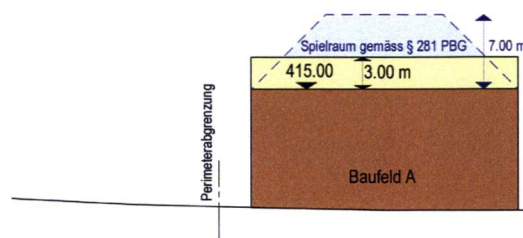
Abgeleitet vom Richtprojekt sind die Rahmenbedingungen für die Anzahl der Geschosse, die Anrechenbarkeit von Unter- und Dachgeschossen und die Begrenzung der Gebäudehöhen durch Höhenkoten im vorliegenden Gestaltungsplan rechtlich verbindlich festgelegt. Damit wird auf die topografische Situation und die exponierte Lage am Siedlungsrand Rücksicht genommen. Aufgrund der Hanglage ist in den Baubereichen A-D für Neubauten je ein anrechenbares Untergeschoss möglich. Das Richtprojekt sieht in all diesen Untergeschossen auf ca. der halben Grundfläche der Bauten Wohnungen vor. Oberhalb der maximal möglichen Höhenkote ist in den Baubereichen A-E ein Dachgeschoss zulässig. Die Festlegungen sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Vollgeschosse (max.)	anrechenbares Untergeschoss	Dachgeschoss gemäss § 275 PBG	Höhenkote (max.)
A	3	1	1	415.00 m ü. M.
B	4	1	1	418.50 m ü. M.
C	3	1	1	415.50 m ü. M.
D	4	1	1	419.00 m ü. M.
E	3	0	1	411.50 m ü. M.

Dachgeschosse

Dachgeschosse dürfen in den Baubereichen A-E eine Firsthöhe von maximal 3.00 m aufweisen. Der aus § 281 PBG zur Verfügung stehende Spielraum von 7.00 m Firsthöhe wird aus Rücksicht auf das Erscheinungsbild und in Abstimmung auf das Richtprojekt und die Flachdachpflicht im Gestaltungsplan nicht ausgenützt.

Grafische Darstellung der max. Bebauungsmöglichkeiten am Beispiel des Baubereichs A



Längen / Höhen / Abstände

Die einzuhaltenden Grenzabstände und die grundstücksinternen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche abschliessend festgelegt. Innerhalb der Baubereiche A-E und der darin zulässigen Höhen, sind die äusseren Abmessungen nicht beschränkt.

Balkone

Um die kubische Klarheit der Neubauten zu betonen, dürfen in den Baubereichen A-E nur einspringende Balkone (Loggien) erstellt werden, die maximal 0.50 m über die Fassadenebenen hinausragen. In den Baubereichen F-H, in welchen bereits Balkone bestehen, gelten die Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO. Diese besagen, dass Balkone durch Dachvorsprünge vollständig überdeckt sein müssen.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude können im Sinne von § 273 PBG auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie haben die Strassen- und Grenzabstände zu beachten. Die Anzahl und die Lage der Anordnung sind frei. Die Aussenräume sollen nicht durch besondere Gebäude geprägt werden, weshalb die Anzahl besondere Gebäude indirekt über die Fläche pro Gebäude (25 m²) und die Gesamtfläche (100 m²) beschränkt ist.

4.5 Nutzung

Nutzweise

Es sind nicht störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig. Die Wohngebäude in den Baubereichen F, G und H sollen bestehen bleiben, während die restlichen Gebäude zum Abbruch vorgesehen sind. Die Neubauten umfassen Miet- und/oder teilweise Eigentumswohnungen. Über das Verhältnis macht der Gestaltungsplan keine Aussage. Es wird ein ausgewogener Mix zwischen Miet- und Eigentumswohnungen angestrebt.

Geschossflächen

In Ergänzung zur Definition der Ausnützungsziffer in § 255 PBG werden die für die Ausnützung massgebenden Geschossflächen um das Dach- und das anrechenbare Untergeschoss ergänzt. Die Regelung des PBG resp. der BZO ermöglicht zusätzliche, nicht anrechenbare Flächen in Dach- und Untergeschossen. Bei der Ausschöpfung dieser Möglichkeiten ergeben sich Mehrflächenbezüge von jeweils etwa 60 % der Grundfläche eines Vollgeschosses. Dies ergibt die effektive Ausnützung, welche mit der neu definierten Geschossfläche verglichen werden kann. Zur Erläuterung dient der folgende Vergleich:

Geschossfläche Neubauten

A	1'385 m2
B	1'280 m2
C	1'385 m2
D	1'280 m2
E	1'260 m2
Total	6'590 m2

Geschossfläche Bestand

F	335 m2
G	386 m2
H	959 m2
Total	1'680 m2

Vergleich mit der Regelbauweise

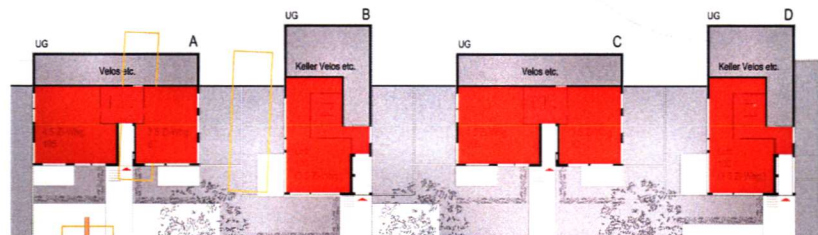
Baubereiche A-E	AZ	AZ effektiv	Geschossfläche
BZO Regelbauweise	45%	72%	7'331 m2
Gestaltungsplan	-	83 %	8'270 m2*

*8'270 m2 = neue Geschossflächen A-E (6'590 m2) + bisherige Geschossflächen F-H (1'680 m2)

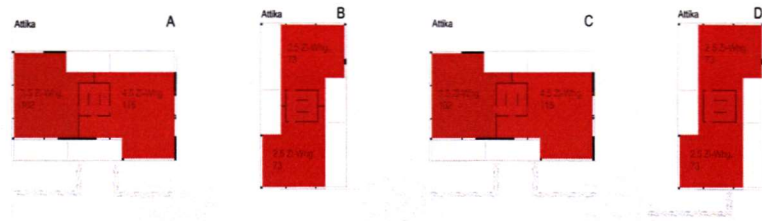
Somit liegt die maximal zulässige Geschossfläche ca. 11 % höher als bei der Regelbauweise. Diese Dichte entspricht in etwa derjenigen einer Arealüberbauung.

Beispiel zur Messweise

Die nachfolgenden Abbildungen sollen die Messweise der Geschossflächen verdeutlichen. Insbesondere gilt es zu beachten, dass Aussenwände, Velo- und Technikräume sowie Balkone resp. Loggias nicht zur Geschossfläche gehören.



Auszug aus dem Richtprojekt (UG): → Geschossflächen (rot)



Auszug aus dem Richtprojekt (DG): → Geschossflächen (rot)

Nutzungsmass Neubauten

Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass das Richtprojekt oder eine vergleichbare Bebauung im geplanten Ausmass erstellt werden kann. In den Baubereichen A-E steht deshalb eine Geschossfläche von 6'590 m² zur Verfügung. Innerhalb der Baubereiche besteht ein Spielraum für die Anordnung der Bauten. Mit der Geschossfläche pro Baubereich wird dieser jedoch flächenmässig begrenzt.

Nutzungsmass Bestand

Das Nutzungsmass im gesamten Gestaltungsplangebiet wurde unter der Annahme getroffen, dass die bestehenden Bauten in den Baubereichen F-H im heutigen Umfang bestehen bleiben. Deshalb darf die zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans bewilligte Geschossfläche im Sinne von Ziff. 4.2 der Gestaltungsplanvorschriften durch Ersatz- oder Umbauten nicht überschritten werden.

Verlagerungen

Zwischen den Baubereichen sind Nutzungsverlagerungen von bis zu 10%, unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Geschossfläche, zulässig. Damit soll der Projektierungsspielraum für einzelne Baubereiche etwas vergrössert werden, ohne die bauliche Dichte im Gestaltungsplanperimeter und die Absicht hinter dem Gestaltungsplan zu beeinträchtigen.

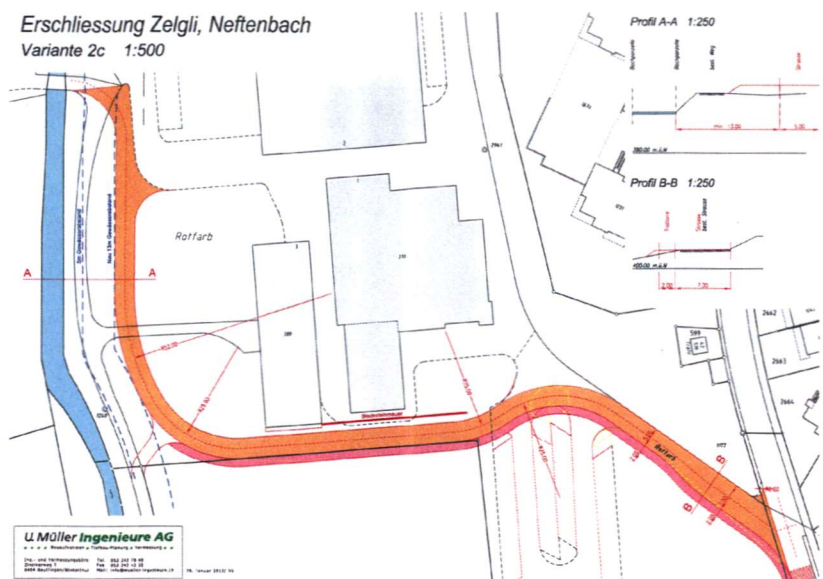
4.6 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

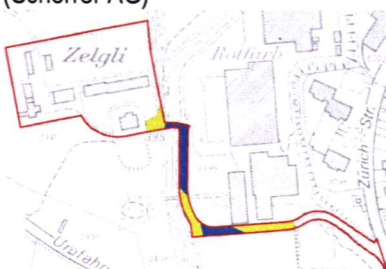
Die Zufahrt zur Sammelgarage für die Baubereiche A-H muss gemäss den Angaben im Situationsplan vom südöstlich liegenden Industriegebiet Rotfarb her erfolgen. Heute ist das Gebiet Im Zelgli durch die mitten durch das Gebiet Rotfarb verlaufende arealinterne Strasse rechtsgültig erschlossen. Hierzu wurde am 3. September 2012 von Hans Briner (Bauingenieur und Jurist) ein entsprechender Erschliessungsnachweis erbracht.

Zur Zeit wird ein allgemeines Bauprojekt durch das Ingenieurbüro U. Müller Ingenieure AG, Reutlingen/Winterthur, ausgearbeitet, welches eine Verlegung der Erschliessung entlang des Näfbachs vorsieht. Es wird eine vertragliche Lösung auf Basis bestehender Servituten in einem separaten Verfahren angestrebt. Sollte dies nicht gelingen, ist die Erschliessung mit einem amtlichen Quartierplan sicherzustellen.

Ausschnitt aus dem Bauprojekt zur Erschliessung des GP-Gebiets (U. Müller Ingenieure AG)



Gefahrenabklärung (Scherrer AG)



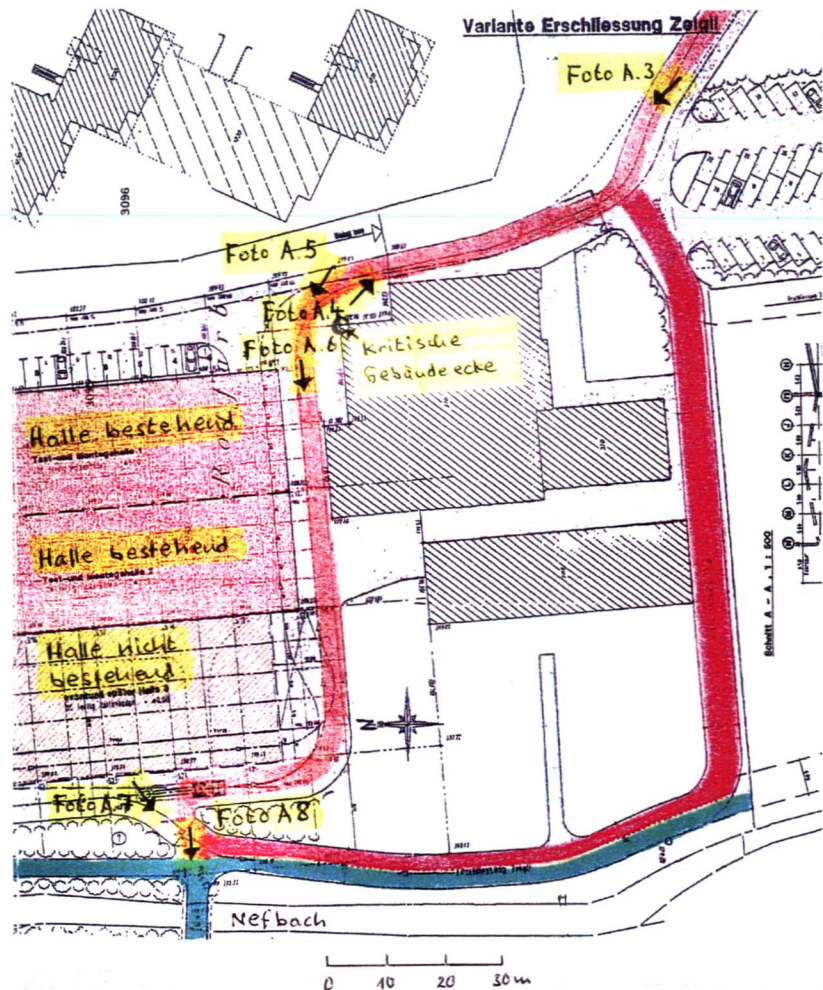
Ausschnitt Gefahrenkarte
gelb = geringe Gefährdung
blau = mittlere Gefährdung

Da für Neftenbach keine Gefahrenkarte existiert, wurde im Dezember 2011 eine punktuelle Gefahrenabklärung zum Thema Hochwasser durch die Firma Scherrer AG (Hydrologie und Hochwasserschutz) erstellt. Provisorische Identitätskarten zeigen zu den jeweiligen Wiederkehrperioden (30/100/300 Jahre) die Gefährdung. Es wird im Bereich der Erschliessungsstrasse von einer geringen bis mittleren Gefährdung ausgegangen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist mit leichten Überflutungen schwacher Intensität (Wassertiefe < 0.50 m) und mit mittlerer bis geringer Wahrscheinlichkeit mit Hochwasser schwacher bis mittlerer Intensität (Wassertiefe > 0.50 m) zu rechnen. Bestehende und geplante Gebäude der Überbauung Im Zelgli sind von Überflutungen nicht betroffen.

Bestehende Verkehrserschliessung
durch das Areal Rotfarb

Die nachfolgende Abbildung zeigt den rechtsgültigen Grundbuchplan, ergänzt durch Notizen. Durch das Gebiet Rotfarb besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Areals Im Zelgli. Der Erschliessungsnachweis zeigt, dass die Verkehrserschliessung des Areals Im Zelgli über den bestehenden Verkehrskorridor auch bei vollständiger Überbauung den gesetzlichen Anforderungen gemäss Strassenverkehrsverordnung, Zugangsnormen und Verkehrssicherheitsverordnung genügt.

Auszug aus dem Erschliessungsnachweis (Hans Briner)



Oberirdische Parkierung

Die oberirdische Parkierung soll nur am nordöstlichen Randabschnitt innerhalb des Waldabstandsbereichs sowie südlich beim Baubereich H möglich sein. Dort sind die Einflüsse auf die Wohnanlage am geringsten. Die Überbauung bleibt somit, unter Gewährleistung der Notzufahrt, überwiegend verkehrsfrei.

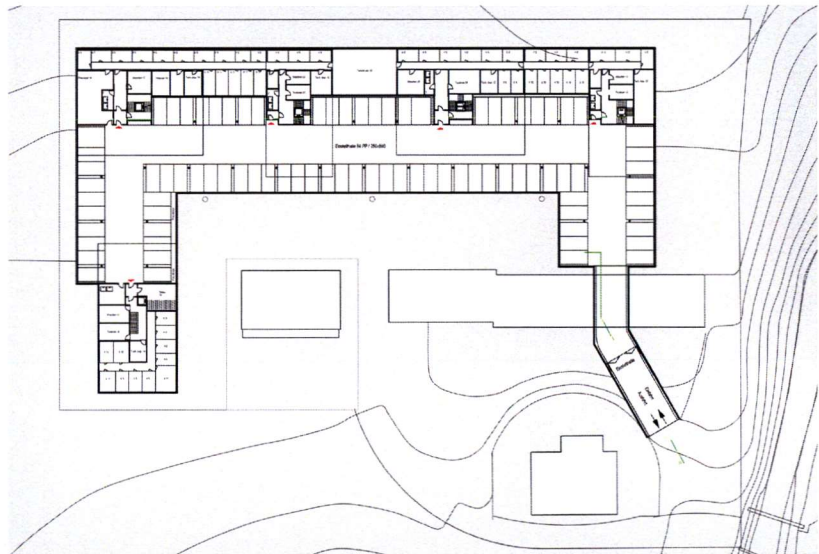
**Pflichtparkplätze für
 Bewohner**

Pro Wohneinheit sind analog zur BZO 1.3 Pflichtparkfelder vorzusehen. Diese sind, mit Ausnahme der Pflichtparkplätze für Bewohner der Baubereiche F und H, in einer unterirdischen Sammelgarage zu organisieren. Die Parkierung der Baubereiche F und H hat oberirdisch in den bezeichneten Parkierungsbereichen zu erfolgen. Aufgrund der etwas abgelegenen Randlage im Siedlungsgefüge und der schlechten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, kann keine Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder geltend gemacht werden.

**Pflichtparkplätze für
 Bewohner**

Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohneinheiten zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Besucherabstellplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Parkierungsbereichen zu erstellen.

**Tiefgarage aus dem Richtprojekt
 (Quelle: CH Architekten)**



Kalkulation Parkplatzbedarf

Die Vorschriften lassen offen, wie viele Parkfelder insgesamt zu erstellen sind, da die Anzahl der Wohneinheiten in den Baubereichen A-E nicht festgelegt und deshalb durch den gewählten Wohnungsmix bestimmt ist. Die nachfolgende Berechnung dient somit als Richtwert für den künftigen Bedarf:

Baubereiche	Wohneinheiten	EP Tiefgarage	AP oberirdisch
A - E	59	77 A-EP	15 B-AP
G	ca. 12	16 A-EP	3 B-AP
F + H	ca. 9		12 A-AP + 3 B-AP
Total	ca. 80	93 A-EP	12 A-AP + 21 B-AP

A = Anwohner, B = Besucher, EP = Einstellplätze, AP = Abstellplätze

Erläuterungen zur Kalkulation

Im Richtprojekt sind in den Baubereichen A-E insgesamt 59 Wohnungen geplant (2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen). Dies entspricht 77 Parkfeldern. Dazu kommen die Parkfelder der bestehenden Bauten im Baubereich G. Für letztere wird angenommen, dass bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 80 m² 1.3 Parkfelder eingesetzt werden können. Dies ergibt bei einer Geschossfläche von ca. 960 m² weitere 16 Parkfelder in der Tiefgarage. Zusätzlich ist bei Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherabstellplatz zu erstellen, was 18 Besucherabstellplätzen entspricht.

Für die Baubereiche F und H ist eine oberirdische Parkierung mit 12 Bewohner- und 3 Besucherabstellplätzen vorgesehen (ca. 720 m²/80 m² x 1.3).

Das Richtprojekt weist 84 Einstellplätze in der Tiefgarage und 16 oberirdische Besucherabstellplätze aus. Ergänzende Ein- und Abstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Erschliessungsflächen

Die Haupterschliessungsflächen führen, ausgehend von der Brücke beim Gebiet Rotfarb, direkt zur Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage sowie entlang dem östlichen und südlichen Perimeter-Rand des Gestaltungsplans zu den oberirdischen Parkierungsflächen. Die Notzufahrt wird durch eine horizontale Achse im Zentrum der Bebauung zu den Baubereichen A-G sichergestellt. Der Baubereich H ist an seiner dezentralen Lage direkt erschlossen.

Entsorgung

Je nach Situation kann die Sammelstelle für die Entsorgung im Bereich der Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage im südöstlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters oder südöstlich des Baubereichs D vorgesehen werden.

Störfallvorsorge

Der Projektperimeter liegt im Konsultationsbereich (Abstandsbereich 200 m) einer Erdgasleitung mit einem Durchmesser von 28 Zoll und einem Nenndruck von 70 bar. Bei einem Störfall können – je nach Szenario – im Abstand von 165 m 100% der Leute im Freien (bzw. 75% der Leute in Gebäuden) umkommen. Da die Gasleitung im besagten Abschnitt vor allem durch die Landwirtschaftszone verläuft, ist der Betrieb dieser Versorgungsinfrastruktur durch die Erhöhung der Personendichte im Rahmen des vorliegenden Projekts nicht gefährdet. Auf das Anordnen von Schutzmassnahmen wird deshalb verzichtet. Das Treffen von freiwilligen Schutzmassnahmen ist im Baubewilligungsverfahren möglich.

4.7 Gestaltung

Gesamtwirkung

§ 71 PBG hält fest, dass Bauten, Anlagen und Umgebung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Durch die sensible Lage direkt am Siedlungsrand ist eine besonders gute Einbettung der Bauten in die Landschaft zwingend. Diesbezüglich machen die Baubereiche und die Höhenbeschränkungen bereits eine wichtige Aussage. Die Stellung der Bauten zur Landschaft ist jedoch frei und hat massgebenden Einfluss auf das Landschaftsbild. Im Übergang von Siedlung und Landschaft befindet sich ein unterschiedlich grosser Übergangsbereich, bestehend aus Siedlungs- und Landschaftselementen. Die Zugänglichkeit und eine hohe Durchlässigkeit sind für die Qualität von Siedlungsrandern und deren Erlebbarkeit unabdingbar. Der Siedlungsrand prägt das Erscheinungsbild der Bebauung und nimmt auch den Aspekt der heutigen Identität auf.

Bepflanzung

Vernetzende Korridore für Flora und Fauna im Übergangsbereich zwischen Landschaft und Baubereichen sind erwünscht. Ein naturnahes Bepflanzungskonzept mit einheimischen Arten ist einer monotonen und kahlen Grünstruktur vorzuziehen.

Dachform

Für die massvolle Einordnung der Baukörper mit bis zu 4 Vollgeschossen plus Attikageschoss sind Flachdächer zweckmässig. Deshalb sind in den für Neubauten vorgesehenen Baubereichen A-E nur solche zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht oder zur Retention von Meteorwasser verwendet werden.

Spiel- und Ruheflächen

Die BZO schreibt vor, dass pro Zimmer in Familienwohnungen 5 m² Grundfläche als Spiel- und Ruhefläche vorzusehen ist. Im Gestaltungsplan wird diese Vorschrift durch eine quantifizierte Flächenangabe von 1'000 m² ersetzt, unabhängig davon, ob eine Wohnung Familien oder anderen Bewohnergruppen dient. Damit sollen die Aussenraumqualitäten zugunsten von Familien und Ruhesuchenden nachhaltig gesichert werden.

4.8 Lärmschutz

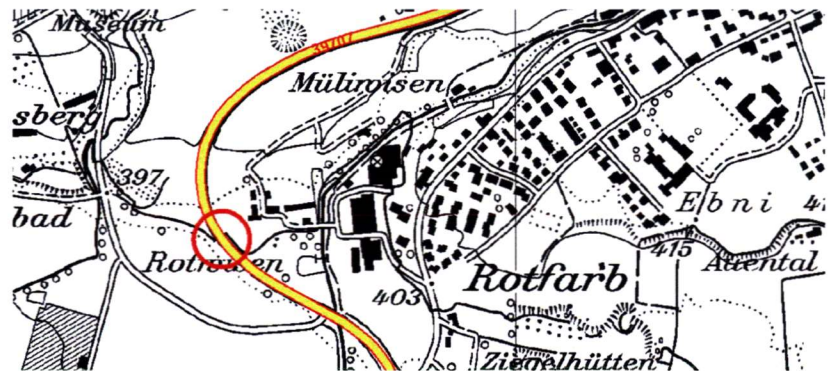
Mässig störende Nutzung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, für welche gemäss der Bau- und Zonenordnung die Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt ist. Da im Gestaltungsplangebiet vorwiegend Wohnen und höchstens nicht störendes Gewerbe vorgesehen ist, werden die Lärmwerte verschärft, indem die Empfindlichkeitsstufe (ES) II festgelegt wird.

In bereits, wie im vorliegenden Fall, erschlossenen Bauzonen sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Diese betragen bei einer ES II tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die massgebende Lärmquelle bildet die Umfahrungsstrasse westlich des Perimeters. Der von der Fahrbahnmitte ausgehende Emissionspegel beträgt tagsüber 75.8 dB(A) und nachts 62.1 dB(A). An der schmalsten Stelle zwischen Lärmquelle und Lärmempfänger besteht ein Abstand von ca. 65 m. Damit wird eine Abstandsdämpfung von 19 dB(A) erreicht.

Umfahrungsstrasse als massgebende Lärmquelle (GIS)



Berechnung

Immissionswerte effektiv = Emission – Abstandsdämpfung

- tags: $75.8 - 19 = 56.8 \text{ dB(A)} < 60 \text{ dB(A)}$
- nachts: $62.1 - 19 = 43.1 \text{ dB(A)} < 50 \text{ dB(A)}$

Fazit

Demzufolge sind die IGW tagsüber und auch nachts eingehalten, ohne dass Lärmschutzmassnahmen nötig sind. Der Lärmschutzwall (Abbildung nachfolgende Seite) entlang der Umfahrungsstrasse dürfte einen zusätzlichen Lärmschutz bieten.

Lärmschutzwall entlang der
Umfahrungsstrasse



Keine Dispens

Nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann aufgrund eines überwiegenden Interesses eine Ausnahmegewilligung für Bauten in lärm-belasteten Gebieten gemacht werden. Dies ist im vorliegenden Fall weder nötig noch zulässig. Wie in der obigen Lärmberechnung bereits grob nachgewiesen wurde, können die IGW ohne Weiteres eingehalten werden. Falls nötig können, mittels Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die Gebäude vorbeugend gegen Lärm abgeschirmt werden. Dies ist vorliegend aber nicht notwendig.

4.9 Energie

Heizwärme

Im Sinne einer nachhaltigen Energienutzung hat der Energiebezug in den Baubereichen A-E vorwiegend durch erneuerbare Energien zu erfolgen. Beispiele hierfür sind Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen. Zu prüfen ist zudem eine Mitbeheizung der Räumlichkeiten in den Baubereichen F-H. Beim Nachweis der Energieträgeranteile zur Wärmeerzeugung ist die Elektrizität mit Faktor 2 zu gewichten. Dies betrifft sowohl den Bedarf von Elektroheizungen, den elektrischen Hilfsenergiebedarf von Wärmerückgewinnungsanlagen und Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder Abwärme (z.B. Wärmepumpen, Pumpen) als auch den in hauseigenen Anlagen erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik, Wärmekraftkopplung mit Biogas).

Gemäss dem sich zur Zeit in der Vernehmlassung befindlichen Energieplan der Gemeinde Neftenbach, eignet sich das Gebiet „Im Zelgli“ weder für eine Gasversorgung noch für die Mitnutzung der Abwärme der ARA. Auch ein Anschluss an den Fernwärmeverbund der Gemeinde ist nicht realistisch, da die Entfernung zur Holzsnitzelheizung zu gross ist.

Archäologische Zone

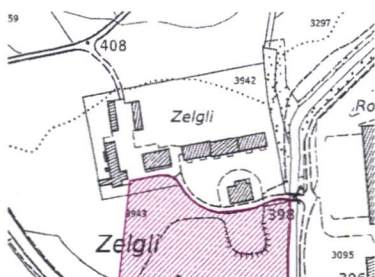


Abb. Der südliche Bereich des Perimeters ist tangiert
(Quelle: gis.zh.ch)

4.10 Archäologie

Das vorliegende Projekt tangiert die archäologische Zone NEFT 9 (mittelalterliche Festung). Ganz in der Nähe des Projektperimeters wurden bronzezeitliche Siedlungsreste und ein römisches Grab entdeckt. Der Projektperimeter befindet sich zudem in einer jahrtausende alten Kulturlandschaft mit grossem archäologischen Potenzial. Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie so früh wie möglich, wenigstens aber zwei Wochen im Voraus anzuzeigen. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.

Waldabstandsbereich

4.11 Wald

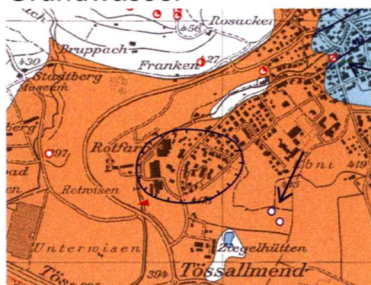
Oberirdische Bauten dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nach § 262 PBG nicht überschreiten. Der kantonale Forstdienst hat zu prüfen, ob durch die Unterschreitung des Waldabstands die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes beeinträchtigt wird.

Die Waldgrenze im Gestaltungsplanperimeter wurde mit dem Waldgrenzenplan Nr. 9 vom 29. Oktober 1996 festgesetzt. Die entsprechende Waldabstandslinie wurde, mit Ausnahme einer Verengung beim bestehenden Gebäude (Nr. 382), auf 15 m festgelegt. Während sich die neuen Baubereiche A-E ausserhalb der Waldabstandslinie befinden, liegen Teile der Tiefgarageneinfahrt, die Entsorgungsstelle(n), Erschliessungsflächen und die oberirdische Parkierung im Waldabstandsbereich. Für diese Bestandteile des Gestaltungsplans wird eine forstrechtliche Bewilligung in Aussicht gestellt, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Terrainveränderungen für Baugruben respektieren einen Waldabstand von mind. 5 m
- Die Waldrandbäume und deren Wurzelraum im Osten des Perimeters werden geschont und, falls notwendig, entsprechend geschützt
- Im Waldabstandsbereich werden keine zusätzlichen Bauten vorgesehen

Das Waldareal darf hingegen nicht zum Aufstellen von Baubacken oder zur Deponie von Material, Aushub und dergleichen beansprucht werden.

Grundwasser



Ausschnitt Grundwasserkarte
(Quelle: gis.zh.ch)

4.12 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und im Randbereich des Tössgrundwasserstroms. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz zonen“ beschrieben. Damit die geplanten Bauvorhaben bezüglich Grundwasser abschliessend beurteilt werden können, ist eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen und der entsprechende Bericht mit der Baueingabe im Rahmen des koordinierten Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Siedlungsentwässerung

4.13 Siedlungsentwässerung

Der Perimeter des Gestaltungsplans wird gemäss dem Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) Neftenbach 1997, mit Ergänzungen 2006, im Mischsystem entwässert. Der Gestaltungsplan befindet sich an der westlichen Grenze des Bauzonengebiets zwischen Näfbach und Umfahrungsstrasse. Die Versickerungskarte 1993 zum GEP zeigt für das Einzugsgebiet gute Versickerungsmöglichkeiten. Im nächsten Planungsschritt ist im Rahmen der Umgebungsgestaltung ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dem Gemeinderat Neftenbach einzureichen. Das nicht verschmutzte Abwasser ist – gestützt auf Art. 7 GSchG – möglichst zu versickern. Das Schmutzabwasser aus der geplanten Wohnüberbauung ist dem Verbandskanal Neftenbach – ARA Pfungen anzuschliessen. Als Planungsgrundlagen sind zu berücksichtigen:

- Die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005);
- die Norm „Liegenschaftsentwässerung“ (SN 592'000, 2012);
- die Norm „Entwässerung von Baustellen“ (SIA 431, 1997).

Weitere Informationen sind unter www.abwasser.zh.ch zu finden.

5. Öffentliche Gewässer

Revidiertes GSchG und
revidierte GSchV

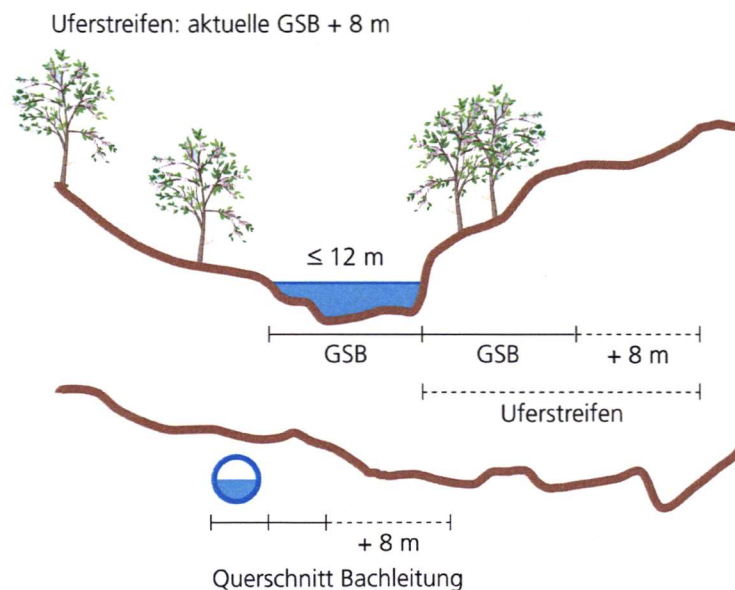
Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) in Kraft und am 1. Juni 2011 die revidierte Gewässerschutzverordnung. Letztere besagt, dass die Kantone bis 2018 Zeit haben, ihre Gesetzgebungen entsprechend anzupassen. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz von Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen, so auch beim vorliegenden Gestaltungsplan.

Sicherung des
Gewässerraums

Der erforderliche Gewässerraum bemisst sich neu nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a kommen die Übergangsbestimmungen der GSchV zur Anwendung. Gemäss diesen Übergangsbestimmungen ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite (GSB) für den westlich, entlang des Gestaltungsplangebiets verlaufenden Näfbach beidseitig ein Uferstreifen von je 12.4 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Uferstreifen ist im vorliegenden Gestaltungsplan auszuweisen. Derzeit besteht im Kanton Zürich kein allgemeines Verfahren zur definitiven Festlegung des Gewässerraums.

Quelle: Änderung der Gewässerschutzverordnung zur Sicherung des Gewässerraums (AWEL/ARE)

Situation beim Näfbach
Uferstreifen 12.40 m =
GSB 4.40 m + 8 m

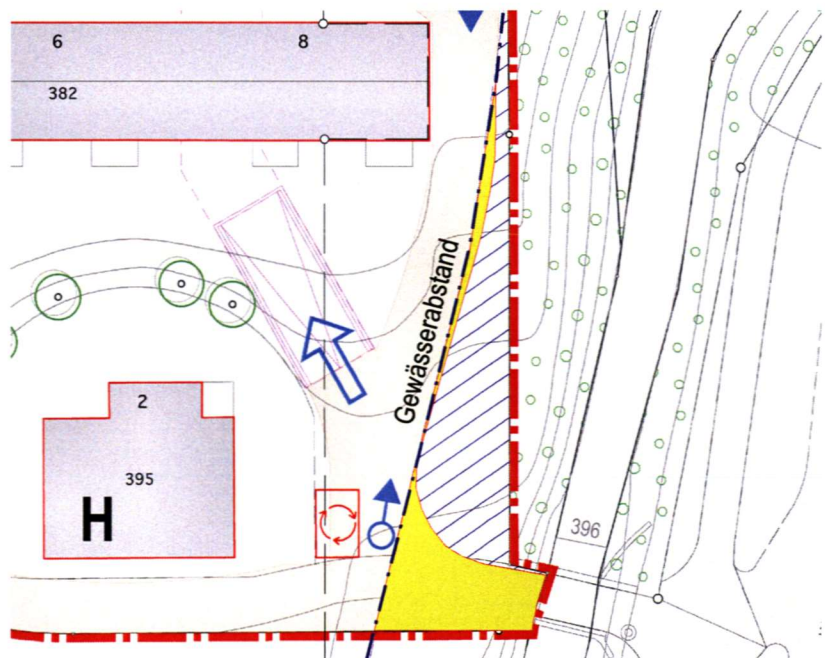


Bedeutung für den Gestaltungsplan Im Zelgli

Der im Situationsplan ausgeschiedene Gewässerraum des Näfbachs ist im Bereich des Gestaltungsplanperimeters um die im Gewässerraum befindlichen bestehenden und zukünftigen Erschliessungsflächen reduziert worden. Diese Massnahme ist als Ausnahmebewilligung zu verstehen, da der entsprechende Abschnitt kurz ist und die Flächen von geringfügigem Ausmass sind (Mail-Auskunft AWEL vom 8.4.2013). Einer, im Vergleich zu heute, breiteren Brücke sollte somit nichts im Weg stehen. Die Breite der Brücke und der arealinternen Zufahrtsstrasse parallel zum Näfbach richtet sich nach den Zugangsnormalien. Die Einbiegeradien sind nach den jeweils aktuellen VSS-Normen auszubilden.

Gewässerraum im Umfeld des Näfbachs

- Blaue Schraffur: Gewässerraum
- Gelbe Fläche: Reduktionsbereich Gewässerraum (Ausnahmebewilligung)



6. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen Ausprägungen zu erwarten

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung in hoher ortsbaulicher Qualität geschaffen.

Eine dichte Bebauung des Bodens mit dennoch guter Wohn- und Aussenraumqualität liegt im Interesse einer häuslicher Nutzung des Bodens gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG).

Die bis zu fünfgeschossig in Erscheinung tretenden Neubauten werden zur offenen Landschaft hin mit dem Baubestand oder niedrigeren Neubauten abgestuft. Die Bebauung ist zudem im Zusammenhang mit der benachbarten grossvolumigen industriellen Bebauung zu sehen und daher angemessen.

Dem Gebot der nachhaltigen Bauweise und Energielösung wird mit kompakten Bauvolumen, dem reduzierten Heizwärmebedarf und der Nutzung von erneuerbaren Energieträgern Rechnung getragen.

7. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage	Der private Gestaltungsplan Im Zelgli muss gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Juni bis zum 12. August 2013. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.
Einwendungen	Aus der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.
Anhörung	Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wird der Gestaltungsplan dem Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.
Einwendungen	Die Gemeinden haben keine Vorbehalte gegenüber dem privaten Gestaltungsplan Im Zelgli. Auch die RWU äusserte sich in ihrem Schreiben vom 21. März 2014 positiv zur Planung und unterstützt diese vorbehaltlos.
Vorprüfung	<p>Der private Gestaltungsplan Im Zelgli wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), Baudirektion Kanton Zürich, vorgeprüft. Der Bericht vom 9. Januar 2013 hält fest, dass mit dem Gestaltungsplan eine zeitgemässe Wohnüberbauung in hoher ortsbaulicher, architektonischer und energetischer Qualität bezweckt wird und das Richtprojekt eine gute gestalterische und architektonische Qualität aufweist. Die Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung betreffen hauptsächlich die Geschosshöhe und die Ausnützungsziffer sowie teilweise die Grenzabstände. Die Abweichungen seien zur Verdichtung des Perimeters und der Sicherstellung der Qualität des Richtprojekts zweckmässig. Nachfolgend ist derjenige Punkt aus dem Vorprüfungsbericht aufgeführt, welcher bei der Überarbeitung der Unterlagen nicht berücksichtigt worden ist. Die restlichen Empfehlungen und Auflagen sind sinngemäss in den Gestaltungsplan eingeflossen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das zum Abbruch vorgesehene Gärtnereigebäude beim Baubereich E ist in keinem Inventar aufgeführt und wird deshalb keiner Schutzabklärung unterzogen. <p>Da die überwiegende Mehrzahl der Empfehlungen und Auflagen des Vorprüfungsberichts berücksichtigt werden konnte, wurde auf eine zweite Vorprüfung verzichtet.</p>
Gemeindeversammlung	<p>Der private Gestaltungsplan Im Zelgli wird der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2014 zur Zustimmung vorgelegt.</p> <p>Nach der Zustimmung ist der private Gestaltungsplan Im Zelgli von der Baudirektion genehmigen zu lassen.</p>

8. Fazit

Gestaltungsplan ist
zweckmässig

Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende private Gestaltungsplan Im Zelgli angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.