



Referenz-Nr.: ARE 15-0170

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 48, www.aren.zh.ch

## **Privater Gestaltungsplan «Eichacherstrasse 3» – Genehmigung**

Gemeinde Gemeinde Aesch

Lage Dorf-, Feld- und Eichacherstrasse, Grundstücke Kat.-Nr. 1458, Kat.-Nr. 1404 und Kat.-Nr. 1459 (neu Kat.-Nr. 1641)

- Massgebende Unterlagen
- Situation M 1:500 vom 25. Oktober 2014 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. Januar 2015
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. Januar 2015
  - Bericht zu den Einwendungen vom 6. Januar 2015
  - Beurteilung Strassenlärm vom 27. November 2014
  - Plandossier Richtprojekt vom 24. Juni 2014

### **Sachverhalt**

Zustimmung Der Gemeinderat Aesch stimmte mit Beschluss vom 13. Januar 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Eichacherstrasse 3» zu. Mit Schreiben vom 21. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Aesch um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan „Eichacherstrasse 3“ bezweckt in der Gewerbezone die Realisierung einer Überbauung mit 50% Wohnanteil. Heute ist das Areal unüberbaut und dient teilweise als Gemeindeparkplatz.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Basierend auf einem Richtprojekt ist vorgesehen, zwei senkrecht zur Dorfstrasse stehende Gebäude zu erstellen. Eines der Gebäude soll als reiner Gewerbebau dienen, das andere Gebäude besitzt neben einem gewerblich genutzten Erdgeschoss in den Obergeschossen Wohnungen. Die Nutzung als Gemeindeparkplatz entlang der Feldstrasse soll weiterhin ermöglicht werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Gemäss Art. 45 BZO kann im betroffenen Gebiet eine Überbauung mit 50% Wohnanteil realisiert werden, obwohl es sich um eine Gewerbezone handelt. Voraussetzung dafür ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die



Bebauung und deren Gestaltung sowie die Erschliessung geregelt werden. Daneben werden auch Bestimmungen zur Energie und zum Lärmschutz festgesetzt. Da der Gestaltungsplan nicht von den Bestimmungen der BZO abweicht, genügt eine Zustimmung durch den Gemeinderat.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 16. September 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Feld, Eichacherstrasse», welchem der Gemeinderat Aesch mit Beschluss vom 13. Januar 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Aesch wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - 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

- Gemeinde Aesch (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG (Schlieren), Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle)
- Amsler Engineering AG, Sentibühlhöhe 3, 6045 Meggen (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



Festsetzung

Privater Gestaltungsplan Eichacherstrasse 3

1 : 500

Öffentliche Auflage vom 30. Juni bis 28. August 2014

Der Gesuchsteller:

Amsler Engineering AG, Meggen

Die Grundeigentümer/innen:

Bruno Amsler, Meggen, Kat.-Nr. 1404, 1458

Namens der politischen Gemeinde Aesch ZH  
Kat.-Nr. 1641

Zustimmung des Gemeinderates vom

13. Jan. 2015

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt am: 1.9. März 2015

BDV Nr. 0170/15

1.9. März 2015

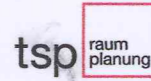
Datum

Für die Baudirektion

Auftr.-Nr.: 11.5101  
Sachbearb.: GH  
Gezeichnet: LC

Theo Stierli + Partner AG  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich

T: +41 44 850 61 00  
tspzuerich@tspartner.ch  
www.tspartner.ch





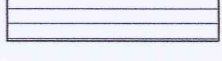

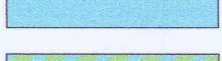




Änderung: 10.12.13 lc; 25.04.14 rk; 13.05.14 jt; 18.06.14 ta; 31.10.14 fm; 6.11.14 fm  
J:\11 ZH\51 Aesch\01 GP Eichacherstrasse\50 Erlass\gws\GP\_Eichacherstrasse.gws

Ein Unternehmen der suisseplan Gruppe

Aarau Luzern Zürich



Festlegungen

-  Geltungsbereich Art. 1
-  Baubereich Art. 5
-  Überbaubereich Art. 7
-  Umgebungsbereich Art. 10
-  Parkierung oberirdisch Art. 11
-  Mischbereich Art. 12
-  Verkehrserschliessung Art. 13
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage Art. 13
-  Zu- und Wegfahrt Gemeindeparkplatz Art. 13
-  Fussgängererschliessung Art. 13

Kanton Zürich  
**Gemeinde Aesch**


**Festsetzung**

**Privater Gestaltungsplan Eichacherstrasse 3**

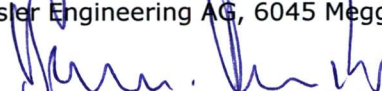
Bestimmungen

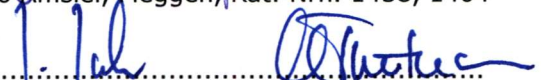
Öffentliche Auflage vom 30. Juni bis 28. August 2014

Der Gesuchsteller:

  
.....  
Amster Engineering AG, 6045 Meggen

Die Grundeigentümer/innen:

  
.....  
Bruno Amsler, Meggen, Kat.-Nrn. 1458, 1404

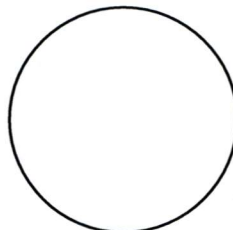
  
.....  
Namens der politischen Gemeinde Aesch ZH,  
Kat.-Nr. 1641

**Zustimmung des Gemeinderates vom:**

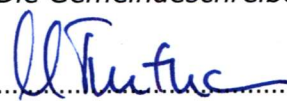
**13. Jan. 2015**  
.....

*Der Gemeindepräsident*

  
.....

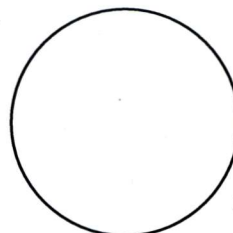
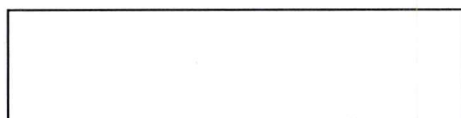


*Die Gemeindeschreiberin*

  
.....

Von der Baudirektion genehmigt am **19. März 2015**

BDV Nr. **0170/15**



**19. März 2015**

Datum

  
.....

Für die Baudirektion

## **Impressum**

Auftraggeber: Amsler Engineering AG  
Sentibühlhöhe 3  
6045 Meggen

Auftragnehmer: tsp raumplanung  
Theo Stierli + Partner AG  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich

Verfasser: Gabriele Horvath

Datei: J:\11 ZH\51 Aesch\01 GP Eichacherstrasse\50  
Erlass\GP\_Bestimmungen\_Festsetzung\_V03.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
18.06.2014	Vorprüfung V03
07.01.2015	Festsetzung V03

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	1
Art. 2	Ergänzendes Recht	1
Art. 3	Zweck	1
Art. 4	Nutzung und Nutzweise	1
2	FESTLEGUNGEN	1
Art. 5	Baubereich	1
Art. 6	Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	1
Art. 7	Überbaubereich	2
Art. 8	Gestaltung	2
Art. 9	Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien	2
Art. 10	Umgebungsbereich	2
Art. 11	Parkierungsflächen	2
Art. 12	Mischbereich	3
Art. 13	Verkehrerschliessung	3
Art. 14	Lärm	3
3	SCHLUSSBESTIMMUNG	3
Art. 15	Inkrafttreten	3

Der private Gestaltungsplan Eichacherstrasse 3 stützt sich auf §§ 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975. Der Gestaltungsplan überschreitet den von der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 16. September 2008 gesetzten Rahmen nicht.

## 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### **Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan dargestellten Geltungsbereich.

### **Art. 2 Ergänzendes Recht**

Soweit der vorliegende Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der BZO der Gemeinde Aesch, des PBG des Kantons Zürich wie auch das weitere übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

### **Art. 3 Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone. Er dient der guten Einordnung der Bauten im Nahbereich des Ortsbildes von regionaler Bedeutung und regelt den Umgang mit der lärmvorbelasteten Situation durch die Kantonsstrasse.

### **Art. 4 Nutzung und Nutzweise**

Zulässig sind Wohnbauten, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie auch Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten, Sportanlagen, Sporthallen und Mehrzweckräume.

## 2 FESTLEGUNGEN

### **Art. 5 Baubereich**

<sup>1</sup> Die Erstellung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist ausschliesslich im bezeichneten Baubereich zulässig. Es gelten die kantonalen und kommunalen Grund- und Grenzabstände vorbehaltlich eines vereinbarten Näherbau- bzw. Grenzbaurechts.

<sup>2</sup> Zwischen Hauptgebäuden ist ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Vorbehaltlich der Abs. 1 und 2 ist das Bauen bis auf die Baubereichs- bzw. Grundstücksgrenze gestattet.

### **Art. 6 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sowie oberirdische gem. § 269 PBG dürfen auch ausserhalb des bezeichneten Baubereichs erstellt werden.

### **Art. 7 Überbaubereich**

- <sup>1</sup> Im bezeichneten Überbaubereich dürfen Gebäudevorsprünge wie Erker, Balkone oder ein Treppenhäuser auf der gesamten Fassadenlänge über den Baubereich hinausragen und mit Pfeilern oder Wandscheiben abgestützt werden.
- <sup>2</sup> Es ist ein Vertikalabstand von mindestens 2.25 m zwischen gestaltetem Terrain und der Unterkante der geschlossenen Gebäudevorsprünge einzuhalten.

### **Art. 8 Gestaltung**

- <sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und der Umschwung sind besonders gut zu gestalten.
- <sup>2</sup> Die Gebäude haben sich durch den architektonischen Ausdruck wie auch durch Materialwahl und Farbgebung sehr gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen und sowohl gegenüber den benachbarten Kernzonen wie auch zur Landwirtschaftszone einen ortsbaulich verträglichen Übergang zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Umbauten und Aussenrenovierungen zu beachten.
- <sup>4</sup> Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 Abs. 2 PBG sinngemäss anwendbar.
- <sup>5</sup> Die Baubehörde kann zur Beurteilung der Bauvorhaben hinsichtlich der festgelegten Anforderungen und Merkmale ein Fachgutachten von einer unabhängigen Instanz erarbeiten lassen.

### **Art. 9 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien**

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind zulässig. Für deren Anordnung sind die Bestimmungen in Art. 8 anwendbar.

### **Art. 10 Umgebungsbereich**

- <sup>1</sup> Technische Einrichtungen für die Entlüftung der Tiefgarage einschliesslich Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind zulässig.
- <sup>2</sup> Die nicht der Erschliessung, als Abstellflächen für Zweiräder oder der Abfallentsorgung dienende Fläche ist möglichst unversiegelt zu belassen, zu bepflanzen und differenziert zu gestalten.
- <sup>3</sup> Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen zu bevorzugen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
- <sup>4</sup> Der Mindestabstand von Bäumen zur Staatsstrassengrenze wird gemäss § 14 Abs. 2 Strassenabstandsverordnung auf 2 m herabgesetzt.

### **Art. 11 Parkierungsflächen**

- <sup>1</sup> Es sind mindestens 22 oberirdische Parkfelder zu erstellen, die der Gemeinde ständig zur Benutzung zu überlassen sind.
- <sup>2</sup> Zusätzlich sind mindestens zehn oberirdische Parkfelder zu erstellen, die der Gemeinde ausserhalb der Arbeitszeiten (abends, an Wochenenden und Feiertagen) zur Benutzung zu überlassen sind.

- <sup>3</sup> Die Pflichtabstellplätze gemäss Art. 35 BZO sind soweit möglich in der Tiefgarage zu erstellen, die Besucherparkplätze oberirdisch.
- <sup>4</sup> Es sind pro Wohneinheit zwei witterungsgeschützte Fahrradabstellplätze zu erstellen. Für Wohneinheiten mit mehr als 3 ½ Zimmern ist ein zusätzlicher Abstellplatz vorzusehen.
- <sup>5</sup> Die nicht für die Parkierung benötigten Flächen sind als Umgebungsbereich möglichst zu bepflanzen und differenziert zu gestalten.

#### **Art. 12 Mischbereich**

Im Mischbereich sind Parkierungs- und Erschliessungsflächen zulässig, die mit der übrigen Umgebungsgestaltung im detaillierten Umgebungsplan mit dem ersten Baugesuch festzulegen sind.

#### **Art. 13 Verkehrserschliessung**

- <sup>1</sup> Die verkehrsmässige Erschliessung der Überbauung und die Zufahrt zur Tiefgarage haben ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz der Gemeinde ist im Plan bezeichnet.
- <sup>3</sup> Die Zugänge zur Tiefgarage und zum Baubereich sind ebenfalls im Plan dargestellt.

#### **Art. 14 Lärm**

- <sup>1</sup> Zur Einhaltung der Planungsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung sind geeignete Massnahmen zu treffen (vgl. Lärmgutachten der tsp raumplanung vom 27.11.2014).
- <sup>2</sup> Alle zur Dorfstrasse ausgerichteten lärmempfindlichen Räume sind über Fenster zu belüften, die von der Dorfstrasse abgewandt sind (Nord- oder Südfassade).
- <sup>3</sup> Folgende Massnahmen gewährleisten die Einhaltung der Planungswerte der ES III:
  - Die Balkone auf der Südfassade sind mit mindestens 1 m hohen geschlossenen Brüstungen auszuführen; gleichzeitig sind die Deckenuntersichten mit schallabsorbierendem Material zu versehen.
  - Die Lüftungsfenster der Nordfassade sind mit Erkern oder einer mindestens 1.50 m breiten Lärmschutzwand als Verlängerung der Westfassade Richtung Norden zu schützen.
- <sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

### **3 SCHLUSSBESTIMMUNG**

#### **Art. 15 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Kanton Zürich  
**Gemeinde Aesch**

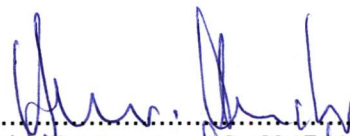
**Festsetzung**

**Privater Gestaltungsplan Eichacherstrasse 3**


Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

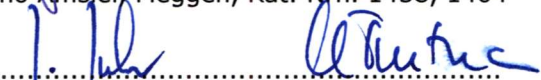
Öffentliche Auflage vom 30. Juni bis 28. August 2014

Der Gesuchsteller:

  
.....  
Amsler Engineering AG, 6045 Meggen

Die Grundeigentümer/innen:

  
.....  
Bruno Amsler, Meggen, Kat.-Nrn. 1458, 1404

  
.....  
Namens der politischen Gemeinde Aesch ZH,  
Kat.-Nr. 1641

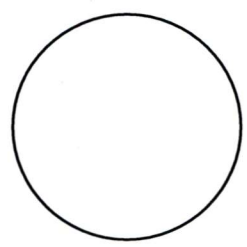
13. Jan. 2015

**Zustimmung des Gemeinderates vom:**

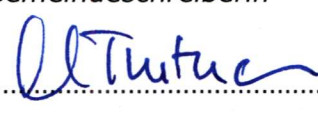
.....

*Der Gemeindepräsident*

  
.....

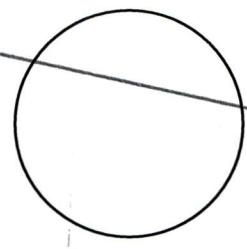


*Die Gemeindeschreiberin*

  
.....

~~Von der Baudirektion genehmigt am .....~~

~~BDV Nr. ....~~



~~.....  
Datum~~

~~.....  
Für die Baudirektion~~

### **Impressum**

Verfasserin: Gabriele Horvath

Auftraggeberin: Amsler Engineering AG  
Sentibühlhöhe 3  
6045 Meggen

Auftragnehmerin: tsp raumplanung  
Theo Stierli + Partner AG  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich

Datei: J:\11 ZH\51 Aesch\01 GP Eichacherstrasse\50  
Erlass\Ber\_nicht\_berücks\_Einw\_V02.docx

### **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
06.01.2015	Festsetzung V02

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Einwendungen</b>	<b>1</b>
2.1	Einwendung vom 27.08.2014	1
2.1.1	Gestaltung des Richtprojekts	1
2.1.2	Beizug eines Fachberaters zur Optimierung der architektonischen Gestaltung	1
2.1.3	Dachform des Richtprojekts	1
2.1.4	Schutzwand bei Bushaltestelle	2
2.1.5	Spiel- und Ruhefläche des Richtprojekts	2
2.1.6	Flügelwände des Richtprojekts	2
2.1.7	Freifläche Süd	2

## 1 Öffentliche Auflage

Vom 30. Juni bis 28. August 2014 lag der Private Gestaltungsplan mit den Bestimmungen öffentlich auf. In dieser Zeit ging eine Einwendung mit verschiedenen Anträgen ein, die allerdings das Richtprojekt betreffen und damit in diesem Verfahren gegenstandslos sind. Inhaltliche Einwendungen gegen den Gestaltungsplan sind nicht enthalten. Die umliegenden Gemeinden Birmensdorf, Bonstetten und Oberwil-Lieli haben keine Einwendungen.

## 2 Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

### 2.1 Einwendung vom 27.08.2014

#### 2.1.1 Gestaltung des Richtprojekts

*Antrag: Das Richtprojekt entspricht nicht der in den Bestimmungen verlangten "besonders guten Gestaltung" und fügt sich atypisch ins Bauungsmuster der Zone ein.*

*Begründung: Unter Art. 8 Abs. 1 – 5 Gestaltung der Vorschriften steht unter anderem, dass die Bauten, Anlagen und der Umschwung besonders gut zu gestalten sind. Diese Bedingungen und Anforderungen nach PBG § 71 u. 73 sind hierfür und auch bezüglich Art. 10 Abs. 1 – 3 Umgebungsbe-  
reich nicht erfüllt. Die Einfügung des Richtprojekts ins Bauungsmuster der Zone ist atypisch. Der Trakt Nord ist ein Fremdkörper, der unmotiviert zwischen den Gebäuden steht.*

Stellungnahme: Da der Hinweis sich auf das Richtprojekt bezieht, ist er nicht stufengerecht. Auf die Einwendung kann daher nicht eingetreten werden. Mit der Bestimmung, dass eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen ist, werden die planerischen Anforderungen festgelegt und die diesbezügliche Bestimmung aus Art. 46 BZO wird umgesetzt. Ob die qualitativen Aspekte erfüllt sind, wird erst im Rahmen Baubewilligungsverfahrens geprüft. Die Bestimmungen im GP werden beibehalten.

#### 2.1.2 Bezug eines Fachberaters zur Optimierung der architektonischen Gestaltung

*Antrag: Die architektonische Gestaltung ist mit Hilfe eines Fachberaters so zu entwickeln, dass der Bezug zur Umgebung, die Erscheinung am Dorfeingang und der Übergang zur Kernzone optimiert wird.*

*Begründung: Siehe Art. 8 Abs. 5 Gestaltung bezüglich Fachgutachten. Oder es wäre zu überlegen mit einem Studienauftrag an verschiedene Planer die beste Lösung zu finden.*

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kann-Formulierung in Art. 8 Abs. 5 ist hinreichend.

#### 2.1.3 Dachform des Richtprojekts

*Antrag: Das Richtprojekt zeigt insbesondere in der kubischen Gestaltung wenig von der verlangten Qualität. Die Dachform ist falsch.*

*Begründung: Die Dachform im Trakt Nord ist falsch. Als Ausnahme zur BZO wäre ein Flachdach vorzuziehen. Die Dachform im Trakt Süd ist zu verbessern, z. B. durch beidseitig gleiche Dachneigung; die Dachgauben sind äusserst ungünstig in ihrer Erscheinung.*

Stellungnahme: Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden, da sich der Antrag auf das Richtprojekt bezieht und er damit nicht stufengerecht ist.

#### **2.1.4 Schutzwand bei Bushaltestelle**

*Antrag: Die Schutzwand bei der Bushaltestelle ist wegzulassen.*

*Begründung: Mit der Schutzwand wird die Erscheinung zum Strassenraum, vor allem in Hinsicht auf die im Inventar zum Ortsbildschutz beschriebenen Eigenschaften (u. a. Strassenräume), unpassend.*

Stellungnahme: Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden, da sie sich auf ein Element im Richtprojekt bezieht. Die Schutzwand ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

#### **2.1.5 Spiel- und Ruhefläche des Richtprojekts**

*Hinweis: Die Spiel- und Ruhefläche ist "pro Forma" und wenig gebrauchstüchtig; dies ist eine Folge der engen Verbindung von Gewerbe und Wohnen.*

Stellungnahme: Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden, da sie sich auf das Richtprojekt bezieht.

#### **2.1.6 Flügelwände des Richtprojekts**

*Antrag: Die Flügelwände im EG Südseite sind wegzulassen.*

*Begründung: Die Flügelwände im EG Südseite verunklären den Gebäudekubus und sind wegzulassen.*

Stellungnahme: Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden, da es sich bei den Flügelwänden um Elemente des Richtprojektes handelt.

#### **2.1.7 Freifläche Süd**

*Hinweis: Wünschenswert wäre eine Freifläche Süd zwischen beiden Zonen. Die Parkplatz- und Umgebungsgestaltung soll die Funktion einer Freifläche übernehmen.*

*Begründung: Gemäss § 83 Abs. 2 PBG können Festlegungen zur Umgebungsgestaltung vorgeschrieben werden. Wünschenswert wäre eine Freifläche Süd zwischen den beiden Zonen. Da die Parkierung zwischen den beiden Zonen zweckmässig ist, soll die Parkplatz- und Umgebungsgestaltung die Funktion einer Freifläche übernehmen. Die alle Bauten umschliessende Parkierung soll nach einheitlichen Kriterien, z. B. hochstämmige Leitbepflanzung, sorgfältig gestaltet werden.*

Stellungnahme: Der Einwand wird teilweise berücksichtigt. Der Projektierungsspielraum für die Parkierung wird vergrössert und im Plan wird ein Mischbereich bezeichnet. Eine Leitbepflanzung wird nicht im Gestaltungsplan festgelegt. Diese ist im Umgebungsplan aufzunehmen und umzusetzen.

tsp raumplanung

Gabriele Horvath

Kanton Zürich  
**Gemeinde Aesch**

**Festsetzung**



**Privater Gestaltungsplan Eichacherstrasse 3**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Amsler Engineering AG  
Sentibühlhöhe 3  
6045 Meggen

Auftragnehmer: tsp raumplanung  
Theo Stierli + Partner AG  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich

Datei: J:\11 ZH\51 Aesch\01 GP Eichacherstrasse\50  
Erlass\Ber\_GP\_Festsetzung\_V02.docx

Titelbild © maps.google.ch

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
10.02.2014	Entwurf V03
18.06.2014	Vorprüfung V03
07.01.2015	Festsetzung V02

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ziele</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Erhöhte Anforderungen an den Gestaltungsplan</b>	<b>6</b>
5.1	Erfüllung der Minimalanforderungen an die Sonderbauvorschriften	6
5.2	Erfüllung der qualitativen Anforderungen nach Art. 46 Abs. 1b BZO	7
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung gemäss Art. 2 und 3 RPV</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Bericht gemäss Art. 47 RPV</b>	<b>8</b>
7.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	8
7.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	11
7.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	11
7.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	11
7.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung	11
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung der Vorprüfung</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Weitere Änderungen nach Vorprüfung und öffentlicher Auflage</b>	<b>14</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Aesch vom 16.09.2008.....	1
Abb. 2: Luftbild der betroffenen Parzellen (© maps.google.ch) .....	1

## 1 Ausgangslage

In der Gemeinde Aesch ist an der Eichacherstrasse 3 auf der Parzelle Nr. 1458 eine Überbauung mit gemischter Nutzung aus Wohnungen und Gewerbe geplant. Die betroffene Parzelle liegt in der Gewerbezone (siehe Abb. 1). Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Aesch vom 16. September 2008 erlaubt gemäss Art. 43 und 46 die Anwendung von Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone mit der Realisierung eines Wohnanteils, wenn ein Bebauungskonzept in einem Gestaltungsplan festgehalten wird.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Aesch vom 16.09.2008

Die Parzelle Nr. 1641 gehört der politischen Gemeinde Aesch und wird heute als Parkplatz für das gegenüberliegende Gemeindehaus, für Park & Ride und als Besucherparkplatz der Gemeinde verwendet. Die Gemeindeparkplätze bleiben bestehen und werden mit dem Gestaltungsplan gesichert. Die Ausnutzung der Parzelle darf vollständig auf die benachbarte Parzelle (Kat.-Nr. 1458) übertragen werden, welche der jetzige Grundeigentümer Bruno Amsler der politischen Gemeinde im Jahr 2002 abgekauft hat (Festlegung im Kaufvertrag). Darum wird ein privater Gestaltungsplan (GP) nach § 83 ff PBG für die Parzellen Kat.-Nrn. 1641, 1458 und über einen Teil der Kat.-Nr. 1404 aufgestellt.



Abb. 2: Luftbild der betroffenen Parzellen (© maps.google.ch)

Südlich grenzt der Perimeter an die Kernzone I mit dem Ortsbild von regionaler Bedeutung, im Osten an die Kernzone II und im Norden an die Gewerbezone (vgl. Abb. 1). Im Westen der Parzellen befindet sich die Bushaltestelle „Aesch, Gemeindehaus“, welche an der Dorfstrasse liegt, aber mit einer eigenen Spur geführt wird. Die Bushaltestelle lag bisher auf einem Teil der gemeindeeigenen Parzelle Kat. Nr. 1459 und grenzt unmittelbar an den Gestaltungsplanperimeter. Sie wurde abparzelliert und hat neu die Kat.-Nr. 1640. Der Gemeindeparkplatz trägt neu die Kat.-Nr. 1641. Die Dorfstrasse verbindet Aesch mit Birmensdorf und ist eine der Haupteinfallstrassen für die Gemeinde. Weiter im Westen jenseits der Strasse beginnt die Landwirtschaftszone. Die Parzelle Nr. 1458 wie auch die nördlich daran angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 1404, die der verkehrsmässigen Erschliessung dient, sind im Besitz von Herrn Bruno Amsler.

## 2 Ziele

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 1458 soll der maximale Wohnanteil von 50 % an der Gesamtnutzung gemäss Sonderbauvorschriften realisiert werden. Gemäss Richtprojekt ist ein reiner Gewerbebau vorgesehen und ein Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Mit dem Gestaltungsplan wird eine sehr gute Einordnung der Bauten im Eingangsbereich der Gemeinde und im Nahbereich des Ortsbildes von regionaler Bedeutung angestrebt. Weiter wird der Umgang mit der Lärmbelastung an der Kantonsstrasse geregelt.

Die heute bestehenden öffentlichen Parkplätze auf der gemeindeeigenen Parzelle Kat.-Nr. 1641 sind zu erhalten. Für die Überbauung wird im ersten Untergeschoss eine Tiefgarage erstellt, welche sich über beide Parzellen (Kat.-Nrn. 1458, 1641) erstreckt. Weitere Parkplätze, die ausserhalb der Arbeitszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, werden auf der Seite der Eichacherstrasse erstellt. Gemäss Art. 46 BZO können die Sonderbauvorschriften beansprucht werden, wenn Neubauten erstellt, die qualitativen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllt werden und das Bebauungskonzept in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG festgehalten wird.

## 3 Planungsablauf

Folgende Zusammenstellung zeigt die wichtigsten Schritte des Planungsprozesses:

Datum	Beschreibung	Beteiligte
22. Oktober 2013	Startsitzung	tsp raumplanung, Kobler und Studiger AG
Oktober / November 2013	Erarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs aufgrund verschiedener Projektvarianten	tsp raumplanung
Januar 2014	Eingabe des Entwurfs bei der Gemeinde zur Prüfung	Kobler und Studiger AG
7. April 2014	Besprechung des Gestaltungsplans mit der Gemeinde	Baukommission Gemeinde Aesch, Ortsplaner, Bruno Amsler (Grundeigentümer), Kobler und Studiger AG, tsp raumplanung

24. Juni 2014	Eingabe zur Vorprüfung und öffentliche Auflage	Gemeinde Aesch
30.06.-28.08.2014	Öffentliche Auflage	
16. September 2014	Vorprüfungsbericht ARE	
5. November 2014	Gespräch zur Bereinigung nach VP und öffentlicher Auflage	Baukommission Gemeinde Aesch, Ortsplaner, Bruno Amsler (Grundeigentümer), Kobler und Studiger AG, tsp raumplanung
	Zustimmung	Gemeinderat Aesch
	Genehmigung / Festsetzung	Baudirektion Kt. Zürich

#### 4 Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan im Sinne von § 86 PBG. Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Bestimmungen der BZO von Aesch ab. Deshalb reicht eine Zustimmung des Gemeinderates und die Genehmigung der Baudirektion zur Festsetzung des Gestaltungsplanes (Art. 46 Abs. 2 BZO). Er besteht aus einem Plan im Massstab 1 : 500 und den entsprechenden Bestimmungen.

Gebäude- und Firsthöhe entsprechen der Regelbauweise nach Art. 27 der BZO der Gemeinde Aesch. Der Gestaltungsplan sieht eine Erhöhung der Wohnnutzung in der Gewerbezone auf maximal 50 % der Gesamtnutzung vor. Diese Abweichung entspricht den Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone (Art. 43 ff BZO). Die Überbauung weicht, unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften für gewerbliche Nutzungen, nicht von den Bestimmungen der BZO ab. Darum werden im Gestaltungsplan keine Grundmasse festgelegt.

Alle weiteren Vorschriften aus der BZO, wie zu den Dachformen, den Pflichtparkplätzen und zum Anteil der Kinderspiel- und Ruheflächen, werden in den GP-Bestimmungen nicht wiederholt. Aufgrund der grossen Anzahl oberirdischer Parkplätze, die gemäss Kaufvertrag mit der Gemeinde zur öffentlichen Nutzung vorzusehen sind, reduziert sich der Anteil an Freiflächen, die naturnah oder als Spiel und Ruheflächen gestaltet werden können. Die nach Art. 36 BZO mindestens erforderlichen Kinderspiel- und Ruheflächen können daher sowohl im Umgebungsbereich, im Baubereich oder im Mischbereich angelegt werden; ihre Lage wird nicht vorab festgelegt, um einen gewissen Projektierungsspielraum zu gewähren. Mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

##### **Art. 1 Perimeter**

Der Perimeter erstreckt sich über die Parzellen Kat.-Nrn. 1458, 1641 und über einen Teil der Kat.-Nr. 1404, über die die geplante Überbauung erschlossen wird. Der Perimeter ist dem Plan 1:500 zu entnehmen.

##### **Art. 3 Zweck**

Die Ziele werden im Zweckartikel umschrieben. Das sind neben der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften die gute Einordnung der Bauten im Nahbereich des Ortsbildes von regionaler Bedeutung und der Umgang mit der Lärmbelastung.

### **Art. 5 Baubereich**

Der Baubereich wird im Plan 1:500 festgelegt. Dieser reicht im Norden bis an die Parzellengrenze zur Parzelle Nr. 1404, die im Besitz des gleichen Grundeigentümers ist. Hier könnte dieser sich allenfalls selbst ein Näherbaurecht gewähren. Im Süden reicht er bis an die Parzellengrenze der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1641, da im Kaufvertrag von 2002 bereits ein entsprechendes Näherbaurecht vereinbart wurde. Ansonsten grenzt er an die geltenden Baulinien, deren Überprüfung und Aufhebung zurzeit im Gang ist. So bleibt ein gewisser Spielraum für die Projektierung.

In Art. 5 der GP-Bestimmungen ist festgehalten, dass die kantonalen und kommunalen Grenz- und Grundabstände gelten, vorbehaltlich eines vereinbarten Näherbau- bzw. Grenzbaurechts. Gemäss Art. 44 Abs. 2 BZO sind „vor Fassaden und Fassadenteilen mit Räumen, die dem Wohnen dienen, die Abstände der Wohnzone W2<sup>1/2</sup> einzuhalten“. Nach § 270 Abs. 3 PBG „kann durch nachbarliche Vereinbarung *unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse* ein Näherbaurecht begründet werden“. Der Gesetzgeber bezieht dies sowohl auf Grenz- wie auch auf Gebäudeabstände. Darum wird in Abs. 2 von Art. 5 ein Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden von 10 m festgelegt. In Verbindung mit § 71 Abs. 2, der als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gilt und unter anderem fordert, dass der „Wohnlichkeit und der Wohnhygiene“ besondere Beachtung geschenkt wird, werden damit auch bei Inanspruchnahme des Näherbaurechts den Anforderungen des PBG getragen.

Vorbehaltlich der Art. 1 und 2 ist das Bauen auf die Baubereichs- bzw. Grundstücksgrenze ausdrücklich gestattet.

### **Art. 6 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische gem. § 269 PBG dürfen auch ausserhalb des bezeichneten Baubereichs erstellt werden. Damit wird der Bau der Tiefgarage ermöglicht, die sich über die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 1458 und 1641 (bisher 1459) erstreckt, was ebenfalls im Kaufvertrag vereinbart wurde. Auf die Festlegung eines unterirdischen Baubereichs im Plan wird verzichtet, da das PBG den Sachverhalt abschliessend regelt.

### **Art. 7 Überbaubereich**

Der Artikel regelt das Überbaurecht für Kat.-Nr. 1641 (bisher 1459), das im Kaufvertrag gewährt wird. Über die gesamte Fassadenlänge dürfen Erker, Balkone oder ein Treppenhaus in den Überbaubereich ragen, der im Gestaltungsplan mit einer Schraffur gekennzeichnet ist. Es wird ein minimaler Vertikalabstand zwischen gestaltetem Terrain und Unterkante Gebäudevorsprung von 2.25 m festgelegt.

### **Art. 8 Gestaltung**

Da der Gestaltungsplanperimeter an das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung grenzt und gewisse qualitative Anforderungen erfüllt sein müssen, wird für Bauten, Anlagen und den Umschwung eine besonders gute Gestaltung gefordert. Damit liegen die Anforderungen höher als in der Kernzone. Gemäss Forderung der Gemeinde muss auch eine sehr gute Einordnung in die landschaftliche und die bauliche Umgebung wie auch ein ortsbaulich verträglicher Übergang zur Kernzone und zur Landwirtschaftszone gewährleistet sein. Diese Anforderungen gelten auch bei Umbauten und Aussenrenovationen. Die Baubehörde kann zur Beurteilung Fachgutachten erstellen lassen.

### **Art. 10 Umgebungsbereich**

Aufgrund der privatrechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde, die eine grosse Zahl oberirdischer Parkplätze fordert, und wegen der beengten Platzverhältnisse wird auf eine weitere Differenzierung des Umgebungsbereichs verzichtet. So bleibt ein gewisser Projektierungsspielraum für die Anlage der Erschliessungsflächen, für Grünflächen, Spiel- und Ruhebereiche, für Abstellflächen für Zweiräder und Abfallcontainer. Es wird vorgeschrieben, dass die nicht anderweitig genutzten Flächen möglichst unversiegelt zu belassen, zu bepflanzen und differenziert zu gestalten sind. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen vorzusehen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Aufgrund einer Forderung aus der Vorprüfung wird der Mindestabstand von Bäumen zur Staatsstrassengrenze gemäss § 14 Abs. 2 Strassenabstandsverordnung von 4 m auf 2 m herabgesetzt. Es ist nur ein kurzer Abschnitt des Gestaltungsplanperimeters betroffen, wo die Reduktion im Interesse des Ortsbildschutzes liegen könnte.

### **Art. 11 Parkierung**

Auf der Parzelle Nr. 1641 werden gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde oberirdische Parkplätze zur öffentlichen Nutzung realisiert bzw. erhalten, deren Zahl in Art. 11 festgelegt ist. Diese können von der Feldstrasse her erreicht werden. Weiter werden oberirdische Parkplätze entlang der Eichacherstrasse erstellt. Diese sind zur Mehrfachnutzung vorgesehen und stehen während der Arbeitszeiten den Gewerbebetrieben und ausserhalb der Arbeitszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung (Art. 11 Abs. 2). Die Tiefgarage erstreckt sich über beide Parzellen und dient den Bewohnern und den Gewerbebetrieben der Überbauung. In den Bestimmungen ist festgehalten, dass die Pflichtparkplätze soweit möglich in der Tiefgarage zu erstellen sind. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1404 sind weitere Parkierungsflächen ausgewiesen, die als Ersatz in Anspruch genommen werden können, falls der Baulinienbereich zukünftig für andere Zwecke beansprucht werden sollte. Sollten der Parkierung zugewiesene Flächen nicht benötigt werden, sind diese als Umgebungsbereich möglichst zu bepflanzen und differenziert zu gestalten. Die Zahl der witterungsgeschützt zu erstellenden Veloabstellplätze wird festgelegt.

### **Art. 12 Mischbereich**

Um einen gewissen Projektierungsspielraum zu belassen, werden die nördlichen und östlichen Freiflächen als Mischbereich bezeichnet, in dem Parkierungs- und Erschliessungsflächen zulässig sind. Deren Lage sowie die Freiraumgestaltung sind in einem detaillierten Umgebungsplan festzulegen, der mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.

### **Art. 13 Verkehrserschliessung**

Die Zufahrt zur geplanten Überbauung und zur Tiefgarage erfolgt über die Parzelle Nr. 1404, welche ebenfalls im Eigentum von Herrn Bruno Amsler ist. Die für die Verkehrserschliessung benötigte Fläche wird in den Geltungsbereich des Perimeters übernommen.

### **Art. 13 Lärm**

Um die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 46 BZO zur Realisierung eines Wohnanteils in Anspruch nehmen zu können, ist für neue Wohnnutzungen die Einhaltung der Planungswerte der ES III gemäss LSV nachzuweisen. Die Bauherrschaft hat dazu ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das am 15.05.2014 von der tsp raumplanung erstellt wurde. Anhand des Richtprojektes der Kobler und

Studiger AG, Architekten FH/STV, Dietikon, vom 10.12.2013 bzw. 08.04.2014 wurden die Lärmbe-rechnungen vorgenommen. Im Vorprüfungsbericht wurde von der Fachstelle Lärmschutz gefordert, die Berechnungen mit 55 km/h statt 50 km/h (Höchstgeschwindigkeit) und mit einem Planungszu-schlag von 1 dB zu wiederholen. Das Richtprojekt wurde überarbeitet (Stand 29.10.2014), es wur-den bauliche Lärmschutzmassnahmen vorgesehen.

Auf das angepasste Lärmgutachten vom 27.11.2014 wird in Art. 14 verwiesen. In Absprache mit der Gemeinde und der Fachstelle Lärmschutz werden in den GP-Bestimmungen mögliche Masnah-men aufgeführt, die die Einhaltung der Planungswerte für ES III gewährleisten. An den Empfangs-punkten an der Westfassade entlang der Dorfstrasse wie auch an einzelnen Empfangspunkten an anderen Fassaden ergeben sich Grenzwertüberschreitungen.

Demnach müssen für alle Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen, deren Lüftungsfenster an der Westfassade entlang der Dorfstrasse oder deren Lüftungsfenster an anderen Fassaden zu nah an der Dorfstrasse liegen, zusätzliche ausreichend grosse Lüftungsfenster an der Nord- oder Südfassa-de vorgesehen werden. Diese Lüftungsfenster sind mit mindestens 1 m hohen geschlossenen Bal-konbrüstungen oder mit vorgelagerten Erkern zu schützen. Auch eine 1.5 m breite Lärmschutzwand an der Westfassade Richtung Norden würde die Lüftungsfenster an der Nordfassade ausreichend schützen. So liesse sich die Einhaltung der Grenzwerte gewährleisten.

## 5 Erhöhte Anforderungen an den Gestaltungsplan

### 5.1 Erfüllung der Minimalanforderungen an die Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften nach Art. 43 ff BZO können in der Gewerbezone beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

<p><b>Art. 46 Abs. 1 a</b></p> <p>Es werden Neubauten erstellt.</p>	<p>Der Perimeter ist zurzeit unüberbaut. Es werden Neubauten erstellt.</p>
<p><b>Art. 46 Abs. 1 b</b></p> <p>Qualitative Anforderun-gen gemäss §§ 71 und 73 PBG</p>	<p>Siehe Kapitel 5.2</p>
<p><b>Art. 46 Abs. 1 c</b></p> <p>Bebauungskonzept</p>	<p>Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich an einem Richtprojekt, das das Bebauungskonzept aufzeigt.</p>
<p><b>Art. 46 Abs. 3</b></p> <p>Lärmimmissionen: Ein-haltung der Planungs-werte</p>	<p>Im betreffenden Gebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für neue Wohnnutzungen müssen die Planungsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-verordnung eingehalten werden. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. In den GP-Bestimmungen werden Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte festgehalten.</p>

**Art. 46 Abs. 4**

Gleichzeitige Erstellung des gewerblichen Nutzungsanteils

Es ist ein reiner Gewerbebau vorgesehen. Im zweiten Gebäude wird die Wohnnutzung in den Obergeschossen realisiert, die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Eine Etappierung ist nicht geplant. Die gleichzeitige Realisierung wird mit dem Bauprojekt aufgezeigt.

Die Minimalanforderungen für die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften (Art. 43 ff BZO) werden somit erfüllt.

**5.2 Erfüllung der qualitativen Anforderungen nach Art. 46 Abs. 1b BZO**

Laut Art. 46 Abs. 1b BZO muss der Gestaltungsplan gewisse Anforderungen bezüglich der Qualität erfüllen. Diese sind im §71 PBG geregelt.

**§71 Abs. 1 PBG**

Besonders gute Gestaltung und zweckmässige Ausrüstung

Die Forderung nach besonders guter Gestaltung der Bauten und Anlagen wurde in Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften übernommen. Die hohen Anforderungen gelten auch für den Umschwung. § 71 Abs. 2 PBG definiert darüber hinaus, welche Merkmale bei der Beurteilung zu berücksichtigen sind (siehe unten).

**§71 Abs. 2 PBG**

Beziehung zum Ortsbild und zur Umgebung

Aufgrund der besonderen Lage im Übergangsbereich zur Kernzone und zur Landwirtschaftszone wird in den Vorschriften eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs gefordert, eine sehr gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie ein ortsbaulich verträglicher Übergang sowohl zur Kernzone als auch zur Landwirtschaftszone. Damit fordert der Gestaltungsplan mehr als die befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 PBG.

Architektonischer Ausdruck

In Art. 8 Abs. 2 wird präzisiert, dass die Gebäude sich durch den architektonischen Ausdruck wie auch durch Materialwahl und Farbgebung sehr gut einzuordnen haben.

Lage, Zweck, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Aufgrund der Anzahl der öffentlichen Parkplätze, die gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde oberirdisch im Umgebungsbereich anzulegen sind, ist die Möglichkeit der Freiflächengestaltung relativ begrenzt. Für den Umgebungsbereich wird in Art. 10 eine differenzierte Gestaltung gefordert. Auch die Flächen, welche nicht der Erschliessung, der Parkierung oder der Abfallentsorgung dienen, sind nach Art. 10 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 4 als Umgebungsbereich zu bepflanzen und differenziert zu gestalten. Es werden standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen gefordert. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Wohnlichkeit & Wohnhygiene	Es wird ein Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden von 10 m festgelegt, der auch nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen reduziert werden darf. Die hohen Anforderungen an die Wohnlichkeit und die Wohnhygiene der Wohnbereiche sind darüber hinaus im Bauprojekt durch die Anordnung der Räumlichkeiten in den Obergeschossen und durch deren Exposition sicherzustellen.
Ver- und Entsorgung	Die Erschliessung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist aufgrund der Lage im weit gehend überbauten Gebiet gewährleistet. Die Parzelle ist vollständig erschlossen. Die Verkehrserschliessung wird über das Nachbargrundstück Nr. 1404 ermöglicht, das aus diesem Grund teilweise in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen wird.
Art und Grad der Ausrüstung	Diesbezüglich kann der Gestaltungsplan nur die Anforderungen an die Gestaltung regeln (Art. 8); Art und Grad der Ausrüstungen werden im Detail im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein.

Die qualitativen Minimalanforderungen für die Anwendung der Sonderbauvorschriften werden durch die Bestimmungen im Gestaltungsplan umgesetzt.

## 6 Interessenabwägung gemäss Art. 2 und 3 RPV

Der Gestaltungsplan sichert die qualitative Überbauung des Areals. Durch die Mischnutzung der Überbauung wird ein guter Übergang von den Kernzonen zur Gewerbezone erreicht. Die Bebauung schliesst eine Baulücke im weitgehend überbauten Gebiet, was den raumplanerischen Zielen entspricht. Durch die Gestaltungsanforderungen wird die sehr gute Eingliederung ins bestehende Ortsbild gewährleistet. Der öffentliche Parkplatz wird optimal in die Siedlungsstruktur eingegliedert und durch die zulässige Mehrfachbelegung besser ausgenutzt, was zu einer haushälterischen Bodennutzung beiträgt.

## 7 Bericht gemäss Art. 47 RPV

### 7.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

<b>Art. 1 Abs. 1</b>  Haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- von Nichtbaugelände	Durch Schliessung einer Baulücke und die Mehrfachnutzung der Parkplätze wird der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen.
<b>Art. 1 Abs. 2 a</b>  natürliche Lebensgrundlagen schützen	Nicht relevant.
<b>Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup></b>	

Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität	Es wird eine Baulücke geschlossen. Durch hohe Gestaltungsanforderungen, einen Mindestgebäudeabstand und die Einhaltung der Planungswerte gem. LSV wird eine angemessene Wohnqualität angestrebt.
<b>Art. 1 Abs. 2 b</b>  kompakte Siedlungen schaffen	Die Sonderbauvorschriften verlangen einen hohen Standard an Wohnlichkeit und Wohnhygiene. Durch die im GP zulässige Mischnutzung an der Grenze zu den Kernzonen wird ein Übergang zu den rein gewerblichen Nutzungen geschaffen. Der Gestaltungsplan erlaubt die Eingliederung der Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur.
<b>Art. 1 Abs. 2 b<sup>bis</sup></b>  Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Es werden Lokale für Gewerbebetriebe an zentraler Lage erstellt.
<b>Art. 1 Abs. 2 c</b>  Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft	Die Bebauung fördert die lokale Wirtschaft und schafft im Idealfall Arbeitsplätze in einer ländlichen Gemeinde.
<b>Art. 3 Abs. 2 a</b>  Kulturland erhalten	Nicht relevant
<b>Art. 3 Abs. 2 b</b>  Einordnung in die Landschaft	Der Gestaltungsplan fordert eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs sowie eine sehr gute Einordnung der Überbauung in die Landschaft und einen ortsbaulich verträglichen Übergang zur Nichtbauzone.
<b>Art. 3 Abs. 2 c</b>  Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer	Nicht relevant
<b>Art. 3 Abs. 2 d</b>  Freihaltung naturnaher Erholungsräume	Nicht relevant
<b>Art. 3 Abs. 2 e</b>  Erhaltung der Waldfunktionen	Nicht relevant

<p><b>Art. 3 Abs. 3 a</b></p> <p>zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten</p>	<p>Der Perimeter liegt am Rande des Gewerbegebietes und grenzt an die beiden Kernzonen. Dadurch eignet sich das Gebiet gut für eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen. Der Gewerbebau wird an der Grenze zur Gewerbezone errichtet, das Gebäude mit der Wohnnutzung ist der Kernzone zugewandt. So wird ein verträglicher Übergang zwischen den beiden Zonen gewährleistet.</p>
<p><b>Art. 3 Abs. 3 a<sup>bis</sup></b></p> <p>Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung</p>	<p>Eine unüberbaute eingezonte Fläche mitten im Siedlungsgebiet wird für eine Mischnutzung überbaut.</p>
<p><b>Art. 3 Abs. 3 b</b></p> <p>Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen</p>	<p>Die Einhaltung der Lärmvorschriften wurde durch ein Lärmgutachten überprüft und wird durch bauliche Massnahmen gesichert. Die Räumlichkeiten zum Wohnen werden so angeordnet, dass eine maximale Schonung gewährleistet ist.</p> <p>Der Gestaltungsplan liegt teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Bodenverschiebungen erfordern daher eine kommunale Bewilligung.</p>
<p><b>Art. 3 Abs. 3 c</b></p> <p>Rad- und Fusswege</p>	<p>Nicht relevant</p>
<p><b>Art. 3 Abs. 3 d</b></p> <p>günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen</p>	<p>Die Überbauung bietet Platz für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, welche zur Verbesserung der lokalen Versorgungssituation beitragen.</p>
<p><b>Art. 3 Abs. 3e und 4a</b></p> <p>Durchgrünung</p>	<p>Der nicht für andere Zwecke genutzte Umgebungsbereich ist zu bepflanzen und differenziert zu gestalten.</p>
<p><b>Art. 3 Abs. 4 a</b></p> <p>regionale Bedürfnisse</p>	<p>Der Gemeindeparkplatz wird gesichert, weitere Parkplätze zur öffentlichen Nutzung werden an zentraler Lage zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>Art. 3 Abs. 4 b</b></p> <p>Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen</p>	<p>Im GP-Perimeter werden Parkplätze für das gegenüberliegende Gemeindehaus und die Bushaltestelle realisiert, was zur Erreichbarkeit dieser öffentlichen Einrichtung beiträgt.</p>

**Art. 3 Abs. 4 c**

nachteilige Auswirkungen

Nicht relevant

**7.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung**

Die Bevölkerung hat im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 30. Juni bis 28. August 2014 Gelegenheit erhalten, sich zur Vorlage zu äussern. Die umliegenden Gemeinden Birmensdorf, Bonstetten und Oberwil-Lieli hatten keine Einwendungen. Ein privater Einsprecher hat verschiedene Anträge zum Richtprojekt eingegeben, die auf dieser Stufe nicht berücksichtigt werden können, da nur der Gestaltungsplan Gegenstand der öffentlichen Auflage war (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).

**7.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes**

Es werden keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.

**7.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes**

Weder im kantonalen noch im regionalen Richtplan sind besondere Einträge für die betroffenen Parzellen vorhanden.

**7.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung**

Die Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung wurde durch ein Lärmgutachten überprüft und durch im Gestaltungsplan vorgeschriebene bauliche Massnahmen sichergestellt.

Der westliche, an die Kantonsstrasse angrenzende Teil des Gestaltungsplans liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (Verkehrsträger). Der Prüfperimeter entfaltet seine Rechtswirkung erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. Bodenverschiebungen (d. h. das Abführen von Bodenmaterial aus dem Bauareal) im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens benötigen eine kommunale Bewilligung.

Weitere Umweltthemen sind nicht relevant.

## 8 Berücksichtigung der Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion des Kantons Zürich vom 16. September 2014 sind verschiedene Anträge und Empfehlungen formuliert, die wie folgt umgesetzt wurden:

Antrag ARE	Erläuterung Umsetzung/Verweis	
<b>Gestaltungsplan allgemein</b>		
Lärmschutz	Vorbemerkung: Der GP-Perimeter liegt in der noch nicht erschlossenen Gewerbezone mit der ES III.	Die Parzellen im GP-Perimeter sind vollständig erschlossen.
	Auflage: Die Mischnutzung ist mit der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils von mindestens 20% sicherzustellen.	Gemäss Art. 43 bis 46 BZO, Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone, ist ein maximaler Wohnanteil von 50 % zulässig. Ein Gewerbeanteil von 20 % könnte demnach gar nicht realisiert werden.
	Empfehlung: Die Anordnung der Gebäudkörper ist zu überdenken. Sinnvollerweise würde die gewerbliche Nutzung entlang der Dorfstrasse angeordnet, die Wohnnutzung im „Schallschatten“.	Aus wohnhygienischen Überlegungen wäre die vorgeschlagene Anordnung der Gebäude nicht optimal, da die Wohnungen mehrheitlich nach Osten ausgerichtet wären. Die im Richtprojekt gewählte Ausrichtung gewährleistet eine ausreichende Belichtung bei Ausrichtung der Wohnungen nach Süden. Diese wird mit der Anordnung der Baubereiche im GP beibehalten.
	Auflage: Die Einhaltung der Planungswerte der ES III für Wohnnutzung ist im Rahmen des GP sicherzustellen.	Die Berechnungen im Rahmen des Lärmgutachtens wurden mit den strengereren Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz wiederholt und dieser zu einer ergänzenden Stellungnahme vorgelegt. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen können die Planungswerte eingehalten werden. Der Verweis auf das Lärmgutachten vom 27.11.2014 und die möglichen Massnahmen werden in Art. 14 der GP-Vorschriften festgehalten.
Baubereich	Auflage: Der Baubereich ist im Situationsplan als abstrakte, einfach geometrische Form mit Anordnungsspielraum einzuzeichnen.	Die Baubereiche wurden im Plan angepasst.
Umgebungsgestaltung	Auflage: Art. 10 Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen: "Bäume haben gemäss § 14 Abs. 2 StrAV einen minimalen Abstand von 2 m ab neuer Staatsstrassengrenze einzuhalten, wenn sie im Interesse des Ortsbildes stehen (ansonsten min. 4 m)."	Es wird ein neuer Abs. 4 hinzugefügt, in dem der Mindestabstand für Bäume entlang der Staatsstrasse gemäss § 14 Abs. 2 Strassenabstandsverordnung von 4 m auf 2 m herabgesetzt wird. Es ist nur ein kurzer Abschnitt des Gestaltungsplanperimeters betroffen, doch hier könnte die Reduktion im Interesse des Ortsbild-

<b>Antrag ARE</b>		<b>Erläuterung Umsetzung/Verweis</b>
		schutzes liegen.
Energie	Zu prüfen: Bestimmungen zum Energiestandard. Es können erhöhte energetische Anforderungen für Gebäude verlangt werden, insbes. wenn Mehrausnutzung gegenüber Regelbauweise ermöglicht wird.	Es wird keine Mehrausnutzung ermöglicht. Es soll kein Energiestandard über die kantonalen Bestimmungen hinaus festgelegt werden.
Parkierung	Empfehlung: Anzahl Abstellplätze für Velos in den Bestimmungen sowie im Situationsplan festlegen.  Empfehlung: Oberirdische PP im Situationsplan so festlegen, dass ein Anordnungsspielraum gewährleistet wird.	Der Wert für die Anzahl Veloparkplätze, der sich aus der kantonalen Empfehlung ergibt, erscheint für die Gemeinde Aesch zu hoch. Die Anzahl der Veloabstellplätze wird gemäss Art. 37 BZO in Art. 11 der Bestimmungen festgelegt.  Die Festlegung im Plan erscheint zu weitgehend. Sie ist als Auflage in der Baubewilligung umzusetzen. Im Plan wird ein Mischbereich ausgewiesen für Parkierungsflächen, Erschliessung und Freiraumgestaltung. Mit dem Umgebungsplan, der dem Baugesuch beiliegt, sind die Flächen festzulegen.
Genehmigung / Inkrafttreten	Auflage: Art. 14 ist gem. PBG-Revision wie folgt anzupassen: "Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG."	Der Artikel wird angepasst (neu Art. 15).
Formelle Hinweise	Hinweis: Der BD sind neben den üblichen Genehmigungsunterlagen auch die Interlis-Daten aus dem Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen.	Die Interlis-Daten werden dem Nachführungsgeometer nach der Genehmigung zugestellt.

Im Vorprüfungsbericht wurde gefordert, die aus Sicht des Lärmschutzes notwendige Überarbeitung der Vorlage zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. In Absprache mit dem Gebietsbetreuer des Amtes für Raumentwicklung ist eine ergänzende Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz ausreichend. Es wurde bestätigt, dass im angepassten Lärmgutachten vom 27.11.2014 und den ergänzten GP-Bestimmungen die Forderungen aus der Vorprüfung umgesetzt wurden.

## 9 Öffentliche Auflage

Vom 30. Juni bis 28. August 2014 lag der Private Gestaltungsplan mit den Bestimmungen öffentlich auf. In dieser Zeit ging eine Einwendung ein, die allerdings das Richtprojekt betrifft und damit in diesem Verfahren gegenstandslos ist (vgl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen). Ein Hinweis aus der Einwendung, der den Gestaltungsplan betrifft, wurde folgendermassen umgesetzt:

Hinweis: „Wünschenswert wäre eine Freifläche Süd zwischen den beiden Zonen. Da die Parkierung an dieser Stelle zweckmässig ist, soll die Parkplatz- und Umgebungsgestaltung die Funktion einer Freifläche übernehmen.“

Umsetzung: Es wurde neben den Parkierungsflächen ein Mischbereich im Plan ausgewiesen, der einen grösseren Projektierungsspielraum erlaubt.

Die umliegenden Gemeinden Birmensdorf, Bonstetten und Oberwil-Lieli haben keine Einwendungen.

## 10 Weitere Änderungen nach Vorprüfung und öffentlicher Auflage

Während der Besprechung zwischen Gemeindevertretern, Bauherrschaft und Planern zur Umsetzung der Forderungen aus kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage am 5. November 2014 wurde von den Gemeindevertretern beantragt, die Formulierung in Art. 8 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften dahingehend zu ergänzen, dass neben der besonders guten Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs (Abs. 1) auch eine **sehr** gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten ist. In der Fassung zur Vorprüfung war nur eine **gute** Einordnung gefordert worden. Die Forderung wurde umgesetzt.

tsp raumplanung

Gabriele Horvath

Kanton Zürich  
Gemeinde Aesch

# Beurteilung Strassenlärm

Überbauung Parz.-Nr. 1458 in Aesch (ZH)



Theo Stierli + Partner AG  
tsp raumplanung  
Thurgauerstrasse 60  
CH – 8050 Zürich  
T: +41 44 850 61 00  
tspzuerich@tspartner.ch  
www.tspartner.ch

Ein Unternehmen der suisseplan Gruppe

## **Impressum**

Verfasser: Clemens Roessner, Lena Hausding

Auftraggeber: Amsler Engineering AG  
Herr Bruno Amsler  
6045 Meggen

Auftragnehmer: tsp raumplanung  
Theo Stierli + Partner AG  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich

Datei: \\7.31.9.213\j\11 ZH\51 Aesch\02 Lärmgutachten GP Eichacherstrasse\30  
VP\Ber\2014-11-27.docx

Datum: 15.05.2014 Gutachten zuhanden Auftraggeber / Stand Vorprüfung  
27.11.2014 Gutachten zuhanden Auftraggeber / Endfassung

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Auftrag	1
2	Grundlagen	1
2.1	Rechtliche Grundlagen	1
2.2	Plangrundlagen	1
2.3	Weitere Grundlagen	2
2.4	Grenzwerte der Lärmimmission	2
3	Strassenverkehr der Dorfstrasse	3
4	Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen	5
4.1	Übersichtsplan	5
4.2	Berechnungsmethode	5
4.3	Beschreibung der geplanten Überbauung	5
4.4	Empfangspunkte am geplanten Gebäude der Parzelle Nr. 1458	6
4.5	Lärmbeurteilung ohne Lärmschutz	8
4.6	Lärmbeurteilung für Projekt mit Lärmschutz – geschlossene Balkone und Erker	9
4.7	Lärmbeurteilung mit Lärmschutz – geschlossene Balkone und Lärmschutzwand	11
4.8	Zusammenfassung der Massnahmenvorschläge	12
5	Schlussbemerkungen und Empfehlungen	13

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Empfangspunkte (EP) an der geplanten Überbauung in Aesch mit der Distanz zur Strassenachse der Dorfstrasse sowie dem Planungswert (Grenzwert gem. LSV) .....	7
Tab. 2 Lärmimmissionswerte an den Fassaden der geplanten Überbauung ohne Lärmschutzmassnahmen.....	8
Tab. 3: Lärmimmissionswerte pro Stockwerk für die geplante Überbauung mit Balkonen an der Südfassade und Erkern an der Nordfassade .....	9
Tab. 4: Lärmimmissionswerte pro Stockwerk für die geplante Überbauung mit geschlossenen Balkonen an der Südfassade und Lärmschutzwand an der Nordfassade .....	11

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Situation der geplanten Überbauung an der Dorfstrasse in Aesch, Kartengrundlage: Geographisches Informationssystem Kanton Zürich.....	4
Abb. 2: Situationsplan vom 29.10.14 (Datenquelle: SWR Geomatik AG, Bearbeitung: Kobler und Studiger Architekten AG, tsp).....	4
Abb. 3: Situation der geplanten Überbauung an der Dorfstrasse in Aesch, Kartengrundlage: Geographisches Informationssystem Kanton Zürich.....	5
Abb. 4: Empfangspunkte im Grundrissplan des 1. und 2. OG sowie im Dachgeschoss.....	6
Abb. 5: Empfangspunkte an der Westfassade (in Richtung Dorfstrasse) des geplanten Gebäudes.....	6
Abb. 6: Empfangspunkte an der Südfassade (in Richtung Feldstrasse) des geplanten Gebäudes .....	7
Abb. 7: Empfangspunkte an der Nordfassade des geplanten Gebäudes .....	7
Abb. 8: Empfangspunkte an der Nordfassade des geplanten Gebäudes gemäss Vorprojekt 29.10.2014.9	
Abb. 9: Ansicht Westfassade und mögliche Lärmschutzwand vor der Nordfassade (gelb dargestellt) ...	11

## Anhangverzeichnis

### Anhang A

Isophonenkarte CadnaA - Lärmauswirkung Strassenverkehr

## 1 Auftrag

Die Amsler Engineering AG erteilt der tsp raumplanung den Auftrag, den Lärmschutznachweis für eine geplante Überbauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss (EG) und Wohnnutzungen in den zwei Obergeschossen sowie im Dachgeschoss auf der Parzelle Nr. 1458 an der Eichacherstrasse 3 in Aesch (ZH) zu erstellen.

Die westliche Fassade der geplanten Überbauung ist zur Dorfstrasse (Kantonsstrasse) in Aesch ausgerichtet, von welcher eine Lärmbelastung auf die lärmempfindlichen Räume ausgeht. In lärmempfindlichen Räumen (Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitär- und Abstellräume) dürfen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) die jeweiligen Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe nicht überschritten werden.

In dem vorliegenden Dokument ist die Lärmbelastung durch den Strassenverkehrslärm für die der Dorfstrasse zugewandten Fassade sowie die Seitenfassaden auf den drei Wohngeschossen in den lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV berechnet und gemäss Belastungsgrenzwerten Anhang 3 LSV beurteilt.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07.10.1983
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986, Stand 01.08.2010
- Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, 7.9.1975
- Zonenplan der Gemeinde Aesch vom 16.09.2008
- Bau und Zonenordnung der Gemeinde Aesch vom 16.09.2008

### 2.2 Plangrundlagen

- AV-Daten Gemeinde Aesch (Web-GIS Kanton Zürich, 05.05.2014)
- Grundrisse EG, 1.OG, 2.OG, DG der geplanten Überbauung (Kobler und Studiger Architekten AG, Dietikon, 10.12.2013/08.04.2014/29.10.2014)
- Schnitte der geplanten Überbauung, Fassadenansicht West und Süd (Kobler und Studiger Architekten AG, Dietikon, 10.12.2013/08.04.2014/29.10.2014)

### 2.3 Weitere Grundlagen

- Durchschnittliche Verkehrsmenge für den Tag und die Nacht der Dorfstrasse in Aesch (Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich, 05.05.2014)
- Planungszuschlag von 1 dB für die Strassenemissionen auf einen Zeithorizont von 10 Jahren gemäss kantonaler Beurteilungspraxis (VP-Bericht vom 16.09.14 und E-Mail der Fachstelle Lärmschutz vom 02.10.14)
- Lärmschutz und Raumplanung, Bundesamt für Umweltschutz und Bundesamt für Raumplanung 1988
- Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 15, Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete, 1988
- Software CadnaA Version 4.4

### 2.4 Grenzwerte der Lärmimmission

Die Beurteilung von Strassenlärmmmissionen erfolgt durch die Gegenüberstellung des ermittelten Beurteilungspegels (Lr) mit den massgebenden Belastungsgrenzwerten für Strassenlärm gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, Anhang 3).

Die geplante Wohnüberbauung auf der Parzelle Nr. 1458 in Aesch ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan vom 16. September 2008 der Gemeinde Aesch der Gewerbezone (G) und der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Bei Neubauten in bestehenden und erschlossenen Bauzonen bzw. bei wesentlichen Änderungen von ortsfesten Anlagen ist gemäss Art. 8 Abs. 2 LSV der Immissionsgrenzwert einzuhalten. Gemäss Art. 43 und 46 Abs. 3 BZO Aesch dürfen Gewerbebezonen in beschränktem Masse für Wohnen genutzt werden, wenn die Sonderbauvorschriften (SBV) erfüllt sind. Eine der Anforderungen gemäss SBV ist, dass für neue Wohnnutzungen die Planungswerte gemäss LSV nicht überschritten werden bzw. dass gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss LSV ergriffen werden.

Im vorliegenden Projekt sind daher gemäss Art. 46 BZO Aesch die Planungswerte einzuhalten. Für die Wohnnutzungen gelten folgende Grenzwerte.

**Planungswert**, Empfindlichkeitsstufe III:

am Tag                      **60** dB(A)

in der Nacht                **50** dB(A).

Die lärmempfindlichen Räume der geplanten Wohnnutzungen auf der Parzelle Nr. 1458 dürfen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Andernfalls sind Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte zu ergreifen.

### 3 Strassenverkehr der Dorfstrasse

Das zu beurteilende Gebäude wird von der Dorfstrasse imitiert. Auf dem für die Lärmemissionen massgeblichen Teilstück der Dorfstrasse wird eine Geschwindigkeit von 55 km/h angenommen, nicht die signalisierte Geschwindigkeit von 50 km/h. Dies aufgrund der kantonalen Vorgabe bzw. Analyse, dass die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit 55 km/h beträgt.

Die durchschnittliche Verkehrsmenge für den betrachteten Abschnitt der Dorfstrasse weist, laut Abfrage der Fachstelle Lärmschutz des Kanton Zürich vom 5. Mai 2014, folgende Verkehrsmengen auf:

• <b>Durchschnittliche Verkehrsmenge Tag (6-22 Uhr)</b>	<b>5'440 Fz.</b>
• <b>Durchschnittliche Verkehrsmenge Nacht (22-6 Uhr)</b>	<b>632 Fz.</b>
• <b>signalisierte Geschwindigkeit</b>	<b>50 km/h</b>
• <b>gefahrnde Geschwindigkeit (Basis für Berechnung)</b>	<b>55 km/h</b>
• <b>Steigung</b>	<b>0 %</b>
• <b>Anteil der Lastwagen am Tag</b>	<b>5.4 %</b>
• <b>Anteil der Lastwagen in der Nacht</b>	<b>3 %</b>
• <b>Lret 76.3 dBA und Lren 68 dBA aufgrund kantonal vorgeschriebenem Planungszuschlag bei Gestaltungsplänen</b>	

Zudem befindet sich direkt vor der Parzelle Nr. 1458 und parallel zur Dorfstrasse ein separater Buseinlenker mit einer Bushaltestelle für zwei Buslinien. Es verkehren die Buslinien 215 (von Zürich Wiedikon über Birmensdorf, Aesch und Oberlunkhofen nach Affoltern am Albis und retour) und die Buslinie 245 (von ZH Wiedikon über Birmensdorf, Aesch, Oberlunkhofen nach Muri und retour). An Werktagen fahren beide Buslinien in den Stosszeiten im Viertelstundentakt und in den übrigen Stunden im Halbstundentakt. Am Wochenende und an Feiertagen besteht ein Halbstunden- oder Stundentakt.

Für die Berechnung der Lärmbelastung wird das Jahresmittel der Fahrten pro Tag ermittelt (in den Tag- und Nachtzeiten gemäss LSV).

Der **Jahresdurchschnitt der Busfahrten beider Linien** wurde mit folgenden Verkehrsbewegungen berücksichtigt (Fahrplan ZVV, 08.05.2014):

• <b>Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6-22 Uhr)</b>	<b>80 Fahrten</b>
• <b>Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22-6 Uhr)</b>	<b>6 Fahrten</b>

In der Berechnung mit dem Lärmprogramm Cadna wurde der Buseinlenker separat berücksichtigt, da er wesentlich näher an der Überbauung gelegen ist als der Gesamtverkehr ausgehend von der Dorfstrasse.

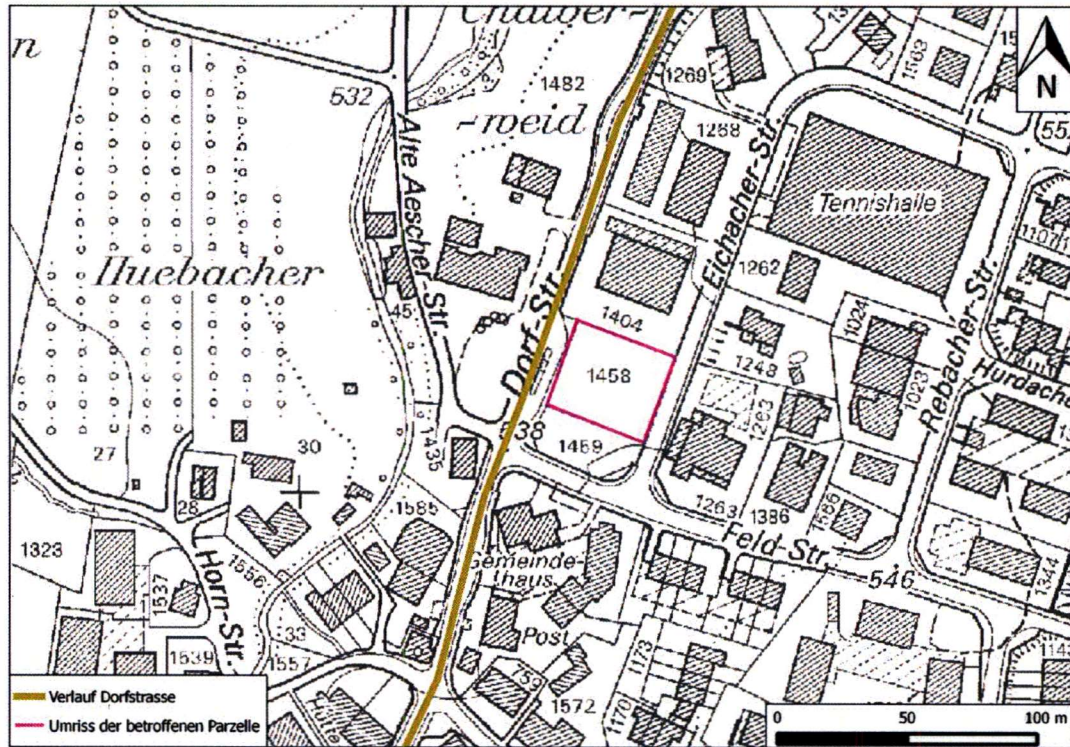


Abb. 1: Situation der geplanten Überbauung an der Dorfstrasse in Aesch, Kartengrundlage: Geographisches Informationssystem Kanton Zürich

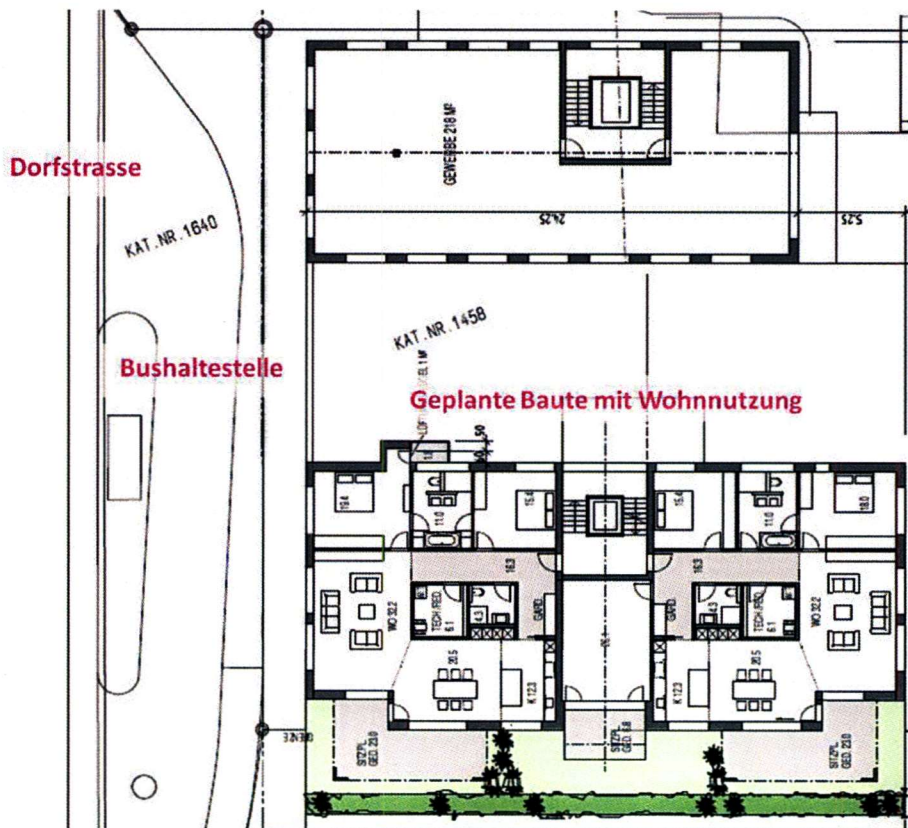


Abb. 2: Situationsplan vom 29.10.14 (Datenquelle: SWR Geomatik AG, Bearbeitung: Kobler und Studiger Architekten AG, tsp)

## 4 Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen

### 4.1 Übersichtsplan

Das Luftbild zeigt die Situation an der Dorfstrasse in Aesch mit dem Perimeter der betroffenen Parzelle Nr. 1458.

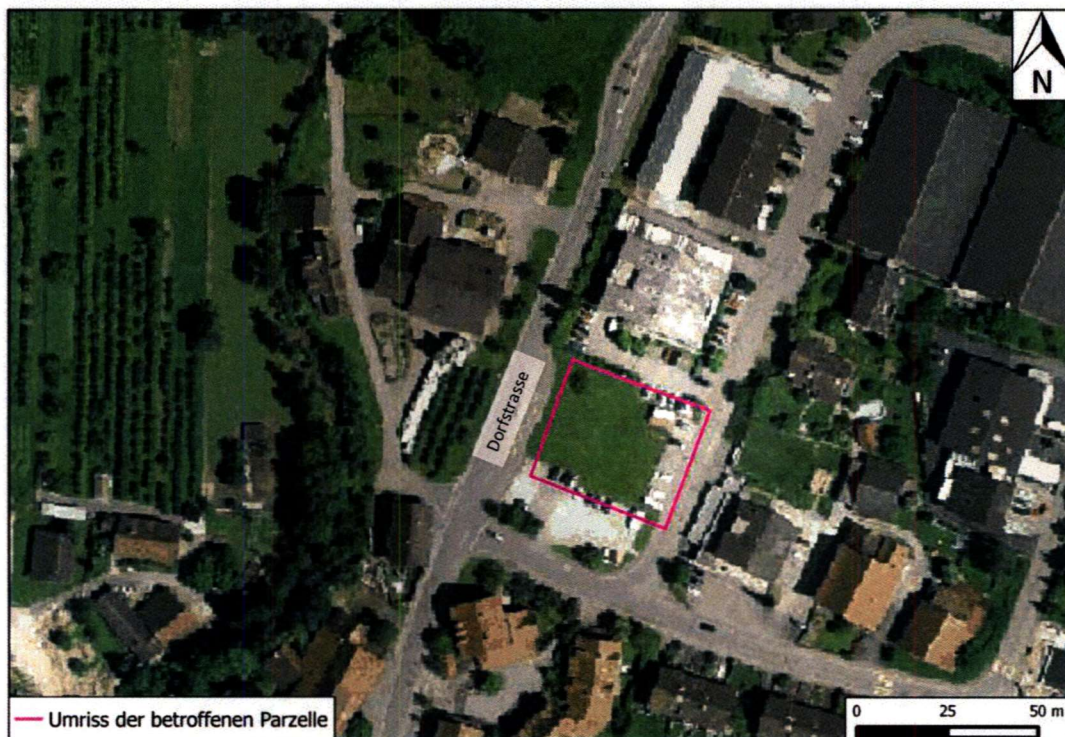


Abb. 3: Situation der geplanten Überbauung an der Dorfstrasse in Aesch, Kartengrundlage: Geographisches Informationssystem Kanton Zürich

### 4.2 Berechnungsmethode

Alle Lärmberechnungen wurden mit der Software CadnaA, Version 4.4, durchgeführt. Der Strassenlärm wurde basierend auf dem Strassenlärmmodell StL-86+ gerechnet. Da der stündliche Verkehr mehr als 100 Fahrzeuge beträgt, wird keine Pegelkorrektur ( $K_1=0$ ) gerechnet.

Das Gelände wurde nicht in die Berechnung mit einbezogen bzw. vollständig als eben angenommen, da es im betroffenen Bereich keine für die Lärmbeurteilung massgebenden Höhenunterschiede gibt.

Die Reflexion wurde bis zur 3. Reflexionsordnung berücksichtigt.

### 4.3 Beschreibung der geplanten Überbauung

Die geplante Überbauung auf der Parzelle Nr. 1458 hat drei Wohngeschosse (1. OG, 2. OG, DG). Zudem sind im EG Gewerbeflächen geplant. Die Stockwerkhöhen für alle Geschosse betragen 2.80 m. Das geplante Gebäude ist gegenüber der Dorfstrasse ca. 14 Meter von der Strassenachse und ca. 8 m von der Busspur (Mitte Strassenachse) entfernt.

#### 4.4 Empfangspunkte am geplanten Gebäude der Parzelle Nr. 1458

Mit den Empfangspunkten wurden die Punkte in der Mitte der Fenster der lärmempfindlichen Wohnräume gemäss Art. 39 LSV gewählt, welche gegen die Dorfstrasse gerichtet sind bzw. durch Lärm dieser Strasse (Seitenfassaden) imitiert werden. Die Abbildungen 3-5 zeigen die Lage der berechneten Empfangspunkte an den Fassaden (gemäss Richtprojekt vom 29.10.14). Tabelle 1 zeigt die Distanz der Empfangspunkte zur Strassenachse der Dorfstrasse.

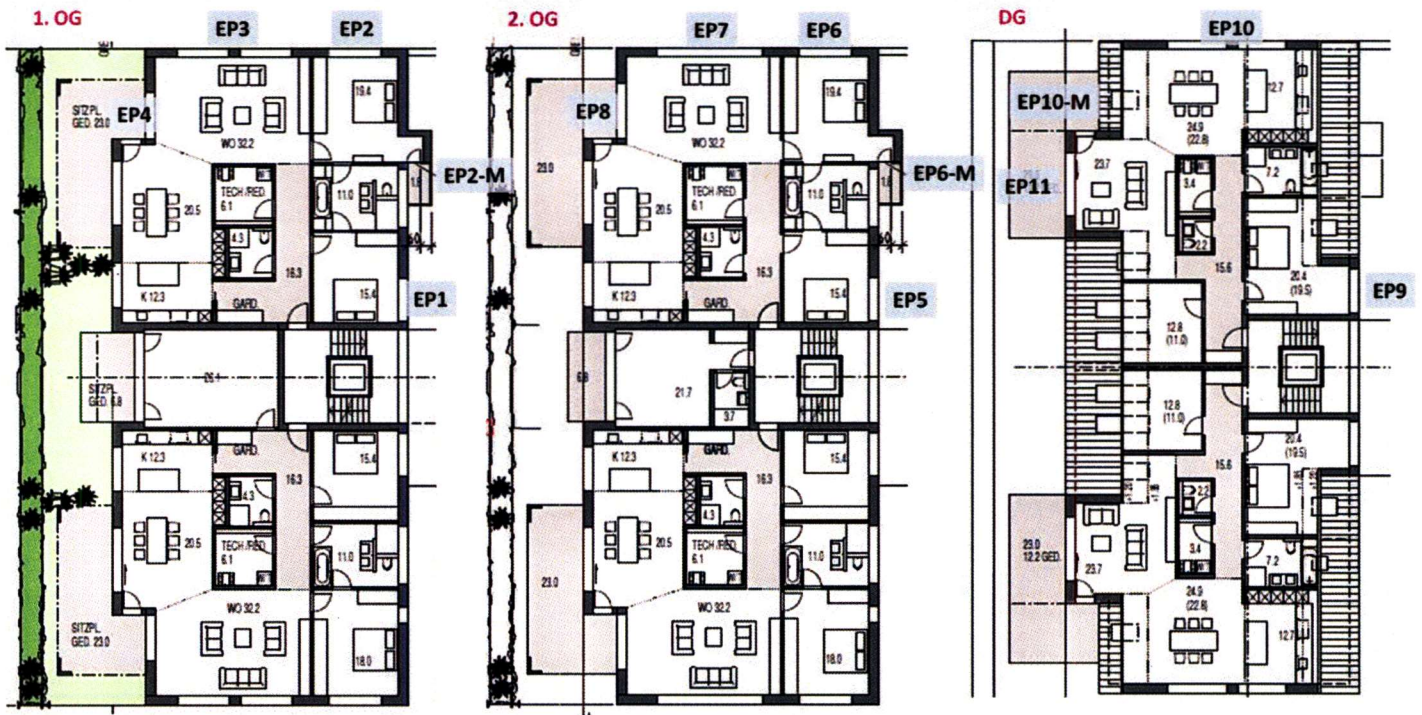


Abb. 4: Empfangspunkte im Grundrissplan des 1. und 2. OG sowie im Dachgeschoss



Abb. 5: Empfangspunkte an der Westfassade (in Richtung Dorfstrasse) des geplanten Gebäudes

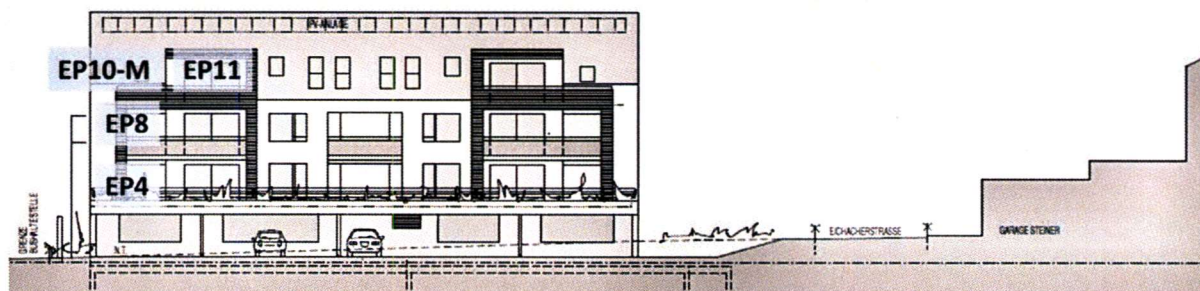


Abb. 6: Empfangspunkte an der Südfassade (in Richtung Feldstrasse) des geplanten Gebäudes

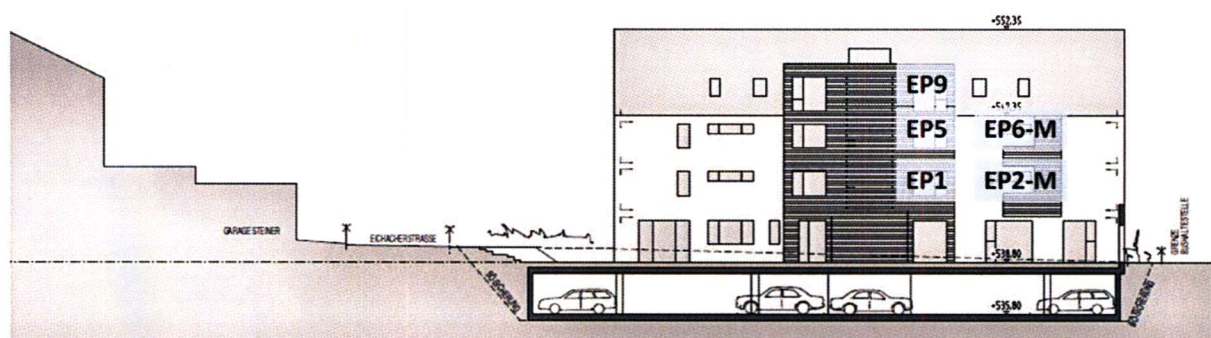


Abb. 7: Empfangspunkte an der Nordfassade des geplanten Gebäudes

Stockwerk	EP	Distanz [m] zur Strassenachse	Planungswert [dB(A)]	
			Tag	Nacht
1. OG	EP1	24 m	60	50
1. OG	EP2	14.5 m	60	50
1. OG	EP2-M	18 m	60	50
1. OG	EP3	14.5 m	60	50
1. OG	EP4	17 m	60	50
2. OG	EP5	24 m	60	50
2. OG	EP6	14.5 m	60	50
2. OG	EP6-M	18 m	60	50
2. OG	EP7	14.5 m	60	50
2. OG	EP8	17 m	60	50
DG	EP9	25 m	60	50
DG	EP10	14.5 m	60	50
DG	EP10-M	17 m	60	50
DG	EP11	21 m	60	50

Tab. 1: Empfangspunkte (EP) an der geplanten Überbauung in Aesch mit der Distanz zur Strassenachse der Dorfstrasse sowie dem Planungswert (Grenzwert gem. LSV)

#### 4.5 Lärmbeurteilung ohne Lärmschutz

Die Lärmimmissionen werden für das 1. und 2. OG und das Dachgeschoss an der zur Dorfstrasse zugewandten Fassade sowie an den Seitenfassaden (Nord- und Südfassade) berechnet. Die für die Lärmbeurteilung wesentlichen Parameter sind: die unter Kapitel 3 angegebene Verkehrsmenge, die gefahrene Geschwindigkeit von 55 km/h auf der Dorfstrasse, die Entfernung der Empfangspunkte zur Strassenachse, die Reflektion der umgebenden Gebäude, der Aspektwinkel (wirksamer Winkel, in dem der Lärm auf das offene Fenster trifft) und der Bebauungsgrad auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

Das aktuelle unter Punkt 4.4 dargestellte Richtprojekt enthält in den Grundrissen bereits Massnahmen zum Lärmschutz.

In der folgenden Tabelle sind die Lärmemissionen an den Fassaden am Gebäude errechnet, wenn keine Massnahmen wie Erker oder Lärmschutzwand (an der Nordfassade) bzw. geschlossene Balkone (an der Südfassade) geplant werden.

Stockwerk Empfangspunkt	Höhe über Terrain [m]	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Überschreitung Planungswert[dB(A)]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1. OG					
- EP1	4.40	<b>56.2</b>	<b>47.9</b>	Nein	Nein
- EP2	4.40	<b>63.9</b>	<b>55.6</b>	Ja	Ja
- EP2-M	4.40	<b>59.2</b>	<b>50.8</b>	Nein	Ja
- EP3	4.40	<b>63.9</b>	<b>55.6</b>	Ja	Ja
- EP4	4.40	<b>59.9</b>	<b>51.5</b>	Nein	Ja
2. OG					
- EP5	7.20	<b>56.3</b>	<b>47.9</b>	Nein	Nein
- EP6	7.20	<b>63.8</b>	<b>55.4</b>	Ja	Ja
- EP6-M	7.20	<b>59.1</b>	<b>50.8</b>	Nein	Ja
- EP7	7.20	<b>63.8</b>	<b>55.5</b>	Ja	Ja
- EP8	7.20	<b>59.9</b>	<b>51.6</b>	Nein	Ja
DG					
- EP9	10.00	<b>55.8</b>	<b>47.5</b>	Nein	Nein
- EP10	10.00	<b>63.5</b>	<b>55.1</b>	Ja	Ja
- EP10-M	10.00	<b>59.7</b>	<b>51.4</b>	Nein	Ja
- EP11	10.00	<b>58.8</b>	<b>50.5</b>	Nein	Ja

Tab. 2 Lärmimmissionswerte an den Fassaden der geplanten Überbauung ohne Lärmschutzmassnahmen

Die Immissionsgrenzwerte werden an den Empfangspunkten der Westfassade tags und nachts überschritten. Diese lärmempfindlichen Räume haben zusätzlich an den strassenabgewandten Fassaden (Nord- u. Südfassade) Lüftungsfenster. An der Nord- und Südfassade treten ohne Lärmschutzmassnahmen jedoch noch Überschreitungen der Grenzwerte in der Nacht auf. Die in der Ansicht der Westfassade dargestellte Wand zwischen den Gebäuden dient lediglich dem Lärmschutz des Innenhofes und hat keine Auswirkungen auf die relevanten Empfangspunkte im 1. und 2. Obergeschoss bzw. im Dachgeschoss.

#### 4.6 Lärmbeurteilung für Projekt mit Lärmschutz – geschlossene Balkone und Erker

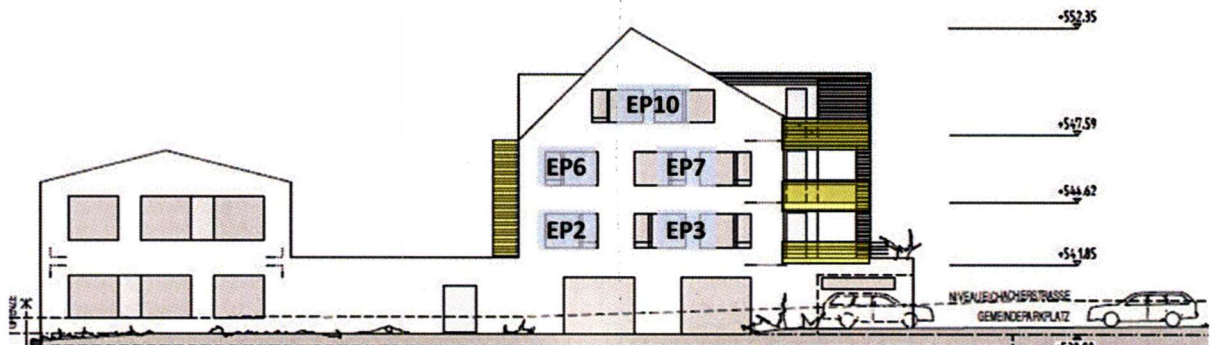


Abb. 8: Empfangspunkte an der Nordfassade des geplanten Gebäudes gemäss Vorprojekt 29.10.2014

In der Tabelle 2 sind die Stockwerke mit den Empfangspunkten und dem ermittelten Beurteilungspegel (Lr) für den Tag und die Nacht aufgelistet.

Stockwerk Empfangspunkt	Höhe über Terrain [m]	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Überschreitung Planungswert[dB(A)]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1. OG					
– EP1	4.40	<b>55.1</b>	<b>46.8</b>	Nein	Nein
– EP2	4.40	<b>63.9</b>	<b>55.6</b>	Ja	Ja
– EP2-M	4.40	<b>53.2</b>	<b>44.8</b>	Nein	Nein
– EP3	4.40	<b>63.9</b>	<b>55.6</b>	Ja	Ja
– EP4	4.40	<b>56.9</b>	<b>48.5</b>	Nein	Nein
2. OG					
– EP5	7.20	<b>56.1</b>	<b>47.8</b>	Nein	Nein
– EP6	7.20	<b>63.8</b>	<b>55.5</b>	Ja	Ja
– EP6-M	7.20	<b>53.1</b>	<b>44.8</b>	Nein	Nein
– EP7	7.20	<b>63.8</b>	<b>55.5</b>	Ja	Ja
– EP8	7.20	<b>56.9</b>	<b>48.6</b>	Nein	Nein
DG					
– EP9	10.00	<b>55.8</b>	<b>47.5</b>	Nein	Nein
– EP10	10.00	<b>63.5</b>	<b>55.1</b>	Ja	Ja
– EP10-M	10.00	<b>53.3</b>	<b>44.9</b>	Nein	Nein
– EP11	10.00	<b>52.7</b>	<b>44.3</b>	Nein	Nein

Tab. 3: Lärmimmissionswerte pro Stockwerk für die geplante Überbauung mit Balkonen an der Südfassade und Erker an der Nordfassade

#### Westfassade

An den direkt der Strasse gegenüberliegenden Empfangspunkten (EP 2, 3, 6, 7, 10) wird der Immissionsgrenzwert überschritten. Die betroffenen lärmempfindlichen Räume können jedoch über die Fenster an den Seitenfassaden (Nord / Süd) belüftet werden. Dort befinden sich die Empfangspunkte EP 4 und EP 2M (1. OG), respektive EP 8 und EP 6-M (2. OG) und EP 10-M / EP 11 im Dachgeschoss.

#### Südfassade (EP 4, EP 8):

Die Fenster bzw. Empfangspunkte an der Südfassade (EP 4, EP 8) werden durch geschlossene Balkonbrüstungen von 1 m Höhe vor einwirkendem Lärm geschützt. Mit dieser Massnahme können die Grenzwerte eingehalten werden. Um Reflektionen des Lärms an den Balkonunterseiten zu vermeiden, sind die Deckenuntersichten mit schallabsorbierendem Material zu versehen. Die Erstellung der geschlossenen Balkonbrüstungen (Höhe von 1 m) ist für den Lärmschutz erforderlich. Offene Balkonbrüstungen bieten keinen Lärmschutz. Mit offenen Balkonbrüstungen würden die Grenzwerte teils überschritten.

#### Nordfassade (EP 1, EP 2-M, EP 5, EP 6-M)

Die Empfangspunkte EP 2-M und EP 6-M befinden sich jeweils an der Seitenfassade des Schlaf- / Wohnbereiches im 1. und 2. Obergeschoss. Ohne Massnahmen wie Balkon oder Erker wären die Grenzwerte an diesen Empfangspunkten nachts überschritten. Aus diesem Grund wird im Grundriss ein Erker vor dem Fenster vorgeschlagen, welcher den Lüftungsflügel gegen Osten orientiert, so dass der Empfangspunkt vollständig von der Strasse abgewandt ist und keine Sichtverbindung hat bzw. keine direkte Lärmeinstrahlung besteht. Mit der Massnahme des Erkers können die Grenzwerte an den Empfangspunkten EP 2-M und EP 6-M gut eingehalten werden.

Die Grenzwerte der weiter von der Strasse entfernten Empfangspunkte EP 1 und EP 5 sind eingehalten (ohne weitere Massnahmen).

#### Nordfassade – Dachgeschoss (EP 10, EP 10-M, EP 11)

Am Empfangspunkt EP 10 am Fenster des Wohn- und Essbereiches sind die Grenzwerte überschritten. Der Essbereich wird aber zusätzlich über ein Dachflächenfenster vom Aussenraum belüftet und belichtet, der Wohnbereich durch ein Fenster in der Dachgaube. Gemäss Praxis der kantonalen Fachstelle Lärmschutz dürfen Dachflächenfenster nur als Lüftungsfenster ausgewiesen werden, wenn ein witterungsunabhängiges Lüften möglich ist und sie genügend weit zu öffnen sind. Die beiden Anforderungen an das Dachflächenfenster sind im Richtprojekt eventuell nicht vollständig erfüllt.

Die Lüftung über das Fenster in der Dachgaube (Südfassade) wurde ebenfalls geprüft. Eine lärmabgewandte Lüftung durchgehender Räume, das heisst die Lüftung des Essbereiches über das Dachgaubenfenster des Wohnbereiches ist grundsätzlich möglich. Hierfür gibt es ebenfalls Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz. Diese sind nicht vollständig erfüllt. Der Mittelpunkt des lärmbelasteten Raumes darf nicht mehr als 2 m von der Aussenfassade entfernt sein. Gemäss Richtprojekt ist der Mittelpunkt etwas mehr als 2 m von der Aussenfassade entfernt.

Die Kombination beider Lüftungsmöglichkeiten Dachflächenfenster und Fenster der Dachgaube ermöglicht aus unserer Sicht eine ausreichende Lüftung. Sowohl an der Dachgaube (Punkt EP 10 M) als auch am Balkonfenster Südfassade (EP 11) sind die Grenzwerte eingehalten. Eine alternative Variante wäre, das Dachgaubenfenster zum Balkon nach Westen zu verschieben und somit eine direkte Belüftung des Essbereiches durch vertikale Fenster zu ermöglichen. Die Berechnung der Lärmimmissionen bei verschobener Dachgaube entspricht der Simulation EP 10-M (Grenzwerte eingehalten).

#### 4.7 Lärmbeurteilung mit Lärmschutz – geschlossene Balkone und Lärmschutzwand

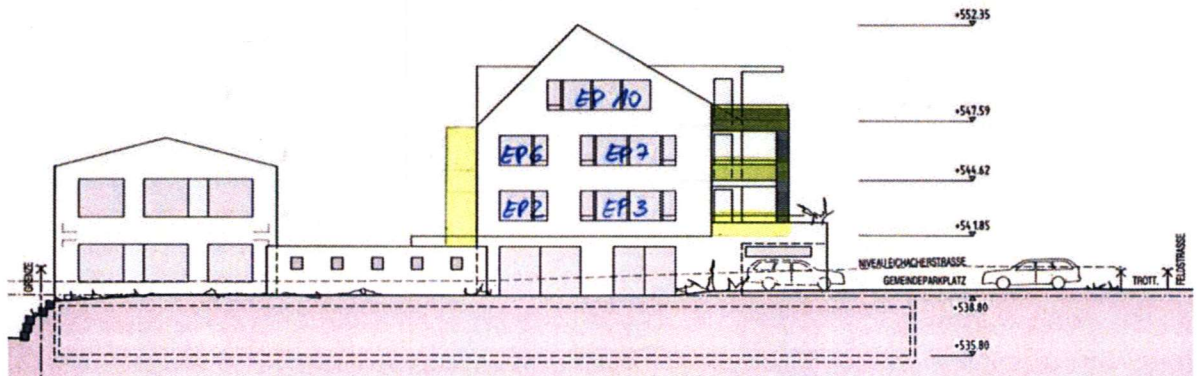


Abb. 9: Ansicht Westfassade und mögliche Lärmschutzwand vor der Nordfassade (gelb dargestellt)

Anstatt der Erker als Lärmschutz kann alternativ eine Lärmschutzwand als Verlängerung der Westfassade in Richtung Norden geplant werden. Diese Lärmschutzwand müsste 1.50 m breit sein und vom Erdboden bis zur Traufe reichen. Sie könnte direkt an der nordwestlichen Gebäudeecke oder einige Meter dahinter erstellt werden (vgl. gelb markierte Wand in Abb. 9). Die Balkone werden wie in der vorherigen Massnahmenvariante mit geschlossenen Brüstungen geplant, um an der Südfassade den erforderlichen Lärmschutz zu erreichen.

Mit dieser Massnahme ergeben sich folgende Emissionen an den Empfangspunkten (vgl. Tab. 4).

Stockwerk Empfangspunkt	Höhe über Terrain [m]	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Überschreitung Planungswert[dB(A)]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1. OG					
– EP1	4.40	55.1	46.8	Nein	Nein
– EP2	4.40	63.9	55.6	Ja	Ja
– EP2-M	4.40	57.4	49.0	Nein	Nein
– EP3	4.40	63.9	55.6	Ja	Ja
– EP4	4.40	56.9	48.5	Nein	Nein
2. OG					
– EP5	7.20	55.2	46.9	Nein	Nein
– EP6	7.20	63.8	55.5	Ja	Ja
– EP6-M	7.20	57.6	49.2	Nein	Nein
– EP7	7.20	63.8	55.5	Ja	Ja
– EP8	7.20	56.9	48.6	Nein	Nein
DG					
– EP9	10.00	55.8	47.5	Nein	Nein
– EP10	10.00	63.5	55.1	Ja	Ja
– EP10-M	10.00	53.3	44.9	Nein	Nein
– EP11	10.00	52.7	44.3	Nein	Nein

Tab. 4: Lärmimmissionswerte pro Stockwerk für die geplante Überbauung mit geschlossenen Balkonen an der Südfassade und Lärmschutzwand an der Nordfassade

An den relevanten Empfangspunkten der Nordfassade (EP 2-M und EP 6-M) werden die erforderlichen Grenzwerte eingehalten. An den Empfangspunkten auf der Südfassade werden geschlossene Balkone geplant, wie bereits unter 4.5 beschrieben. Damit können die Grenzwerte eingehalten werden.

#### **4.8 Zusammenfassung der Massnahmenvorschläge**

Folgende Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmission wurden berechnet:

- **Wohnraum 1. und 2. OG bei EP 4 und EP 8:** Die Einhaltung der Grenzwerte nach LSV bei den Wohn- und Essbereichen im 1. und 2. Obergeschoss ist nur möglich, wenn die vorgesehenen Balkone mit geschlossenen Balkonbrüstungen von mindestens 1 m Höhe ausgeführt werden. Zudem sind die Deckenuntersichten mit schallabsorbierendem Material zu versehen, um Reflektionen des Lärms an den Balkonunterseiten zu vermeiden.
- **Schlafräum 1. OG bei EP 2, EP 2-M:** Die Grenzwerte der LSV können eingehalten werden, wenn das Lüftungsfenster auf der Nordfassade durch einen Erker (wie im Grundriss Richtprojekt vom 29.10.14) oder mit einer Lärmschutzwand geschützt wird. Das Fenster muss genügend gross sein (min. 5 % der Bodenfläche des Raumes).
- **Schlafräum 2. OG bei EP 6 / EP 6-M:** Die Grenzwerte der LSV können eingehalten werden, wenn das Lüftungsfenster auf der Nordfassade durch einen Erker (wie im Grundriss Richtprojekt vom 29.10.14) oder mit einer Lärmschutzwand geschützt wird. Das Fenster muss genügend gross sein (min. 5% der Bodenfläche des Raumes).
- **EP10:** Die Anforderung an die ausreichende Lüftung des Essbereiches und zur Einhaltung der LSV ist gemäss kantonaler Praxis nur gegeben, wenn das Dachflächenfenster witterungsunabhängig als Lüftungsfenster genutzt werden kann. In Kombination mit dem Lüftungsfenster vom Wohnbereich (Dachgaube) ist eine ausreichende Lüftung möglich und die Grenzwerte der LSV werden eingehalten.

## 5 Schlussbemerkungen und Empfehlungen

An der Westfassade der geplanten Baute auf der Parzelle Nr. 1458 gegenüber der Dorfstrasse liegen die Beurteilungspegel Lr über dem zulässigen Planungswert für die Empfindlichkeitsstufe III. Das heisst, die erforderlichen Grenzwerte gemäss LSV werden für die geplante Überbauung an diesen Empfangspunkten überschritten. Die lärmempfindlichen Räume gegenüber der Dorfstrasse haben ein zweites Lüftungsfenster, welches sich auf der lärmabgewandten Fassade befindet. Die Fenster an den lärmabgewandten Fassaden halten die Planungsgrenzwerte der ES III jedoch nicht ohne zusätzliche Massnahmen ein.

Folgende Massnahmen wurden berechnet und müssen ergriffen werden, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten:

- Die bereits geplanten Balkone an der Südfassade müssen als geschlossene Balkone erstellt werden mit einer Brüstungshöhe von mindestens 1 m. Zudem sind die Deckenuntersichten mit schallabsorbierendem Material zu versehen, um Reflektionen des Lärms an den Balkonunterseiten zu vermeiden. Die Empfangspunkte müssen einen Mindestabstand von ca. 5 m zur westlichen Parzellengrenze einhalten. Gemäss Richtprojekt vom 29.10.14 müsste der Mindestabstand der Empfangspunkte zur Westfassade 3.5 m betragen (ab jeweiliger Hausecke). Diese Mindestabstände sind im Richtprojekt vom 29.11.14 erfüllt.
- Der Schutz der Empfangspunkte auf der Nordfassade kann durch die Erstellung von Erkern im 1. und 2. Obergeschoss erfolgen oder durch die Erstellung einer Lärmschutzwand in der Verlängerung der Westfassade in Richtung Norden. Diese Wand müsste auf der gesamten Gebäudehöhe mit einer Breite von mindestens 1.50 m ab der nordwestlichen Hausecke erstellt werden.

tsp raumplanung

suisseplan Ingenieure AG Zürich

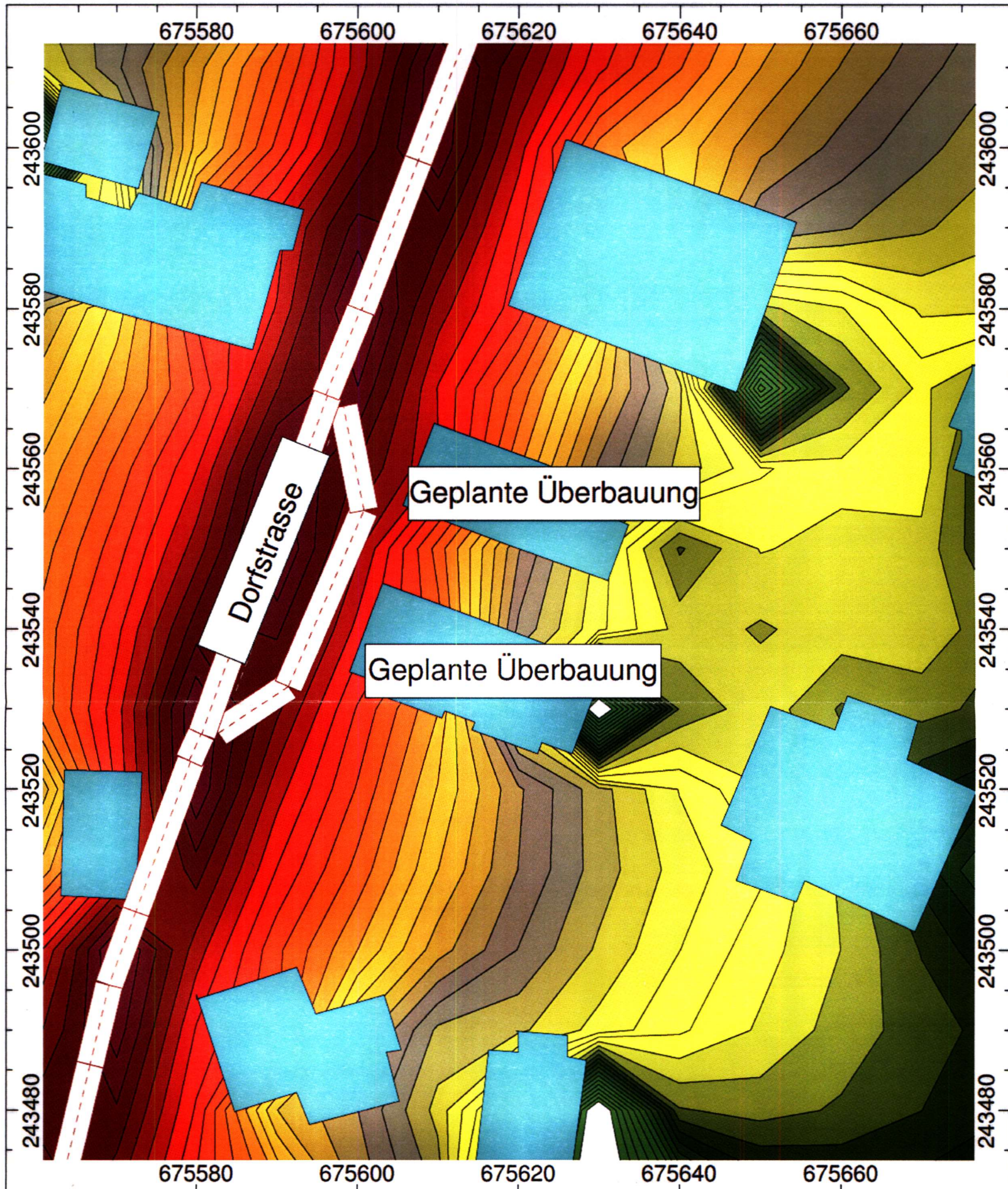
Lena Hausding

Clemens Roessner

Beurteilung Strassenlärm  
Aesch ZH, Parzelle Nr. 1458

## Anhang A

Isophonenkarte CadnaA - Lärmauswirkung Strassenverkehr



- > 35.0 dB
- > 40.0 dB
- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB
- > 80.0 dB
- > 85.0 dB

**Lärmauswirkung der Dorfstrasse in Aesch (ZH)**

**Situation Tag**

**Planungswert: ES III, 60 dB(A) Tag**  
**Gefahrenre Geschwindigkeit 55 km/h**

**Lärmimmissionen 1.50 m über Terrain**



18. 11. 2014