



Referenz-Nr.: ARE 15-0355

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, www.aren.zh.ch

## **Privater Gestaltungsplan «Steinacker» – Genehmigung**

Gemeinde **Andelfingen**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 2705

- Massgebende - Situation 1:500 vom 30. Januar 2015  
Unterlagen - Vorschriften vom 30. Januar 2015  
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Januar 2015  
- Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 30. Januar 2015

### **Sachverhalt**

Zustimmung Der Gemeinderat Andelfingen stimmte mit Beschluss vom 25. März 2014 dem privaten Gestaltungsplan «Steinacker» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Februar 2015 ersucht die Gemeinde Andelfingen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Am 5. Dezember 1997 hat die Gemeindeversammlung Andelfingen den privaten Gestaltungsplan «Steinacker» auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes festgesetzt. Der Gestaltungsplan wurde jedoch nicht dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Im Jahre 2012 ersuchte die Gemeinde um Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung zum Genehmigungsverfahren. Mit Antwortschreiben vom 27. Juli 2012 wurde insbesondere festgehalten, dass sich seit der ersten Vorprüfung des Gestaltungsplans vor rund 18 Jahren die Rahmenbedingungen und gesetzlichen Grundlagen verändert haben. Deshalb konnte nicht auf die Vorprüfung aus dem Jahr 1994 abgestellt werden. Vielmehr musste die kantonale Vorprüfung nochmals durchgeführt werden.

In der Folge wurde ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet, welcher sich jedoch ausschliesslich auf die Anliegen des Lärmschutzes beschränkt. Da er den für Arealüberbauungen geltenden Rahmen nicht überschreitet, genügt die Zustimmung durch den Gemeinderat. Eine Zustimmung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung ist somit nicht notwendig (§ 86 PBG).

Der von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 1997 festgesetzte, jedoch nicht genehmigte private Gestaltungsplan «Steinacker» wurde am 3. Dezember 2014 durch die Gemeindeversammlung aufgehoben. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. Januar 2015 kein Rechtsmittel eingelegt.



## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem neu überarbeiteten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des in der Wohnzone W2B gelegenen Grundstückes Kat.-Nr. 2705 geschaffen und die Einhaltung der Vorschriften gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sichergestellt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Damit der Lärmschutz sichergestellt werden kann, sind die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume innerhalb des Bereichs für Lärmschutzmassnahmen um 90 Grad von der Humlikerstrasse abzuwenden.

Lärmschutzwände sind gestalterisch in die Bebauung zu integrieren und haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Solitäre Lärmschutzwände sind nicht gestattet.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. Juli 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. 1a PBG). Gemäss § 6 und § 89 a PBG ist die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

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 «Steinacker», welchem der Gemeinderat Andelfingen mit Beschluss vom 25. März 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten 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 Andelfingen wird eingeladen, Dispositiv I zu veröffentlichen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Andelfingen (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - BS + Partner, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)
  - Walter Jucker, Alleeweg 38, 4310 Rheinfelden (Rechnungsadressat)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Steinacker

Kataster Nr. 2705

Situation 1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 21. März 2014  
Grundeigentümer Kat. Nr. 2705

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 25. März 2014  
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

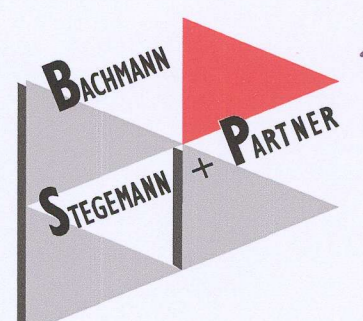
Von der Baudirektion genehmigt am: - 6. Mai 2015

ARE Nr. 0355/15

Für die Baudirektion

*[Signature]*

8450 Andelfingen, 30. Januar 2015



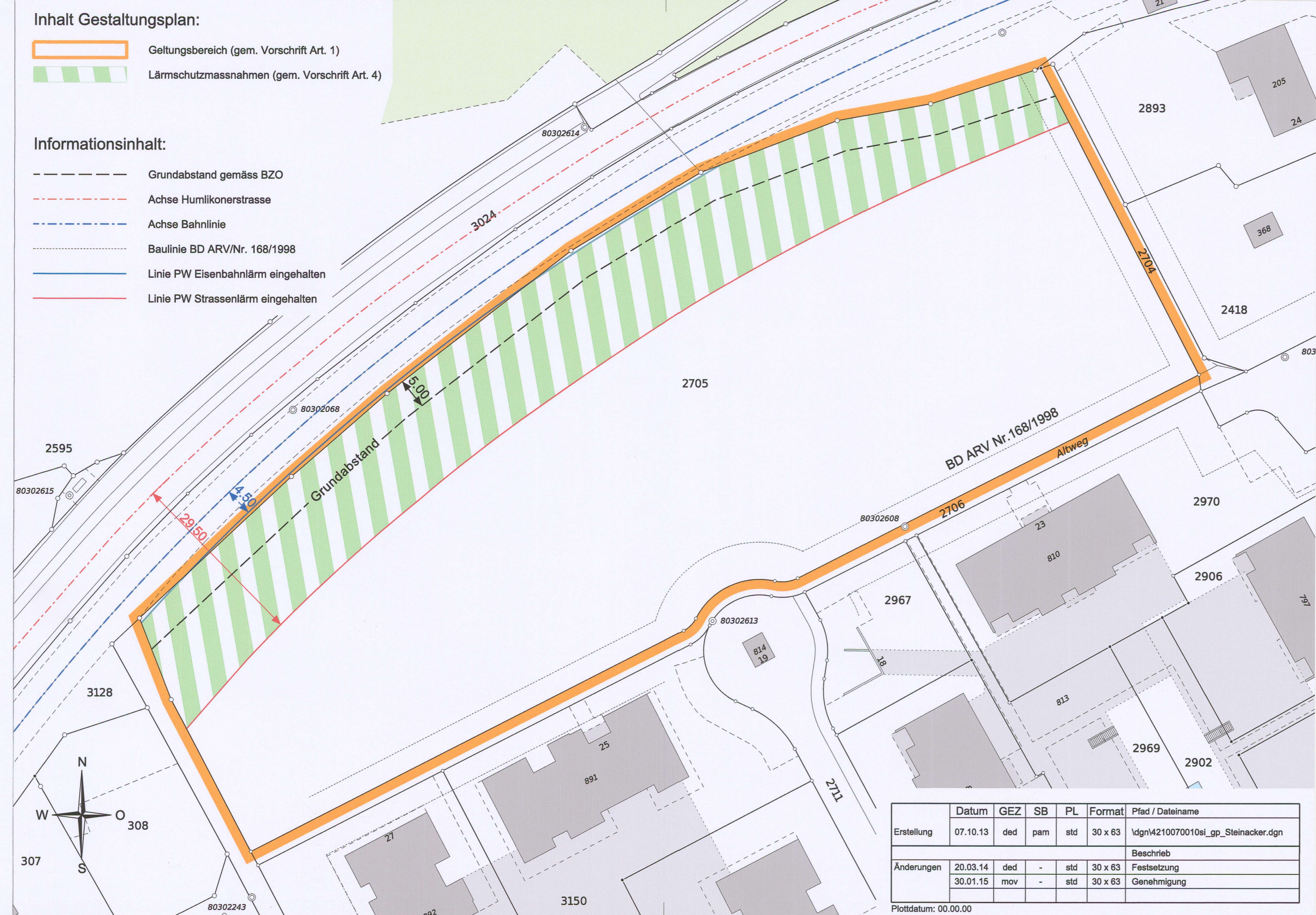
INGENIEURE FÜR GEOMATIK  
BAU- UND RAUMPLANUNG  
8450 ANDELFINGEN

Inhalt Gestaltungsplan:

- Geltungsbereich (gem. Vorschrift Art. 1)
- Lärmschutzmassnahmen (gem. Vorschrift Art. 4)

Informationsinhalt:

- Grundabstand gemäss BZO
- Achse Humlikonerstrasse
- Achse Bahnlinie
- Baulinie BD ARV/Nr. 168/1998
- Linie PW Eisenbahnlärm eingehalten
- Linie PW Strassenlärm eingehalten



	Datum	GEZ	SB	PL	Format	Pfad / Dateiname
Erstellung	07.10.13	ded	pam	std	30 x 63	ldgn4210070010sl_gp_Steinacker.dgn
Änderungen	20.03.14	ded	-	std	30 x 63	Festsetzung
	30.01.15	mov	-	std	30 x 63	Genehmigung

Plottedatum: 00.00.00

Kanton Zürich  
Gemeinde Andelfingen

**2**

## Privater Gestaltungsplan Steinacker

**Kataster Nr. 2705**

### Vorschriften

Vom Eigentümer festgesetzt am:  
Grundeigentümer Kat. Nr. 2705:

  
**21. März 2014**

Vom Gemeinderat zugestimmt am:  
Der Gemeindepräsident:

~~**25. März 2014**~~

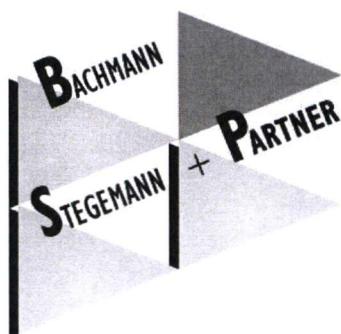
~~Der Gemeindevorsteher:~~

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **- 6. Mai 2015**

ARE-Nr. 03551/15

Für die Baudirektion:





INGENIEURE FÜR GEOMATIK  
BAU- UND RAUMPLANUNG  
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55  
Fax 052 305 22 56  
andelfingen@ingesa.ch  
www.ingesa.ch

8450 Andelfingen, 30. Januar 2015

# Inhalt

Art. 1	Geltungsbereich .....	2
Art. 2	Zweck .....	2
Art. 3	Bestandteile und ihre Wirkung.....	2
Art. 4	Lärmschutz .....	2
Art. 5	Gestaltung Lärmschutzmassnahmen .....	2
Art. 6	Inkrafttreten.....	2

	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
<b>Erstellung</b>	07.10.13	pam	std	I:\4_pla\42_rpl\421_ande\421_007_ANDE\421_007_0010_gp_steinacker\entwürfe\421_007_0010tb_gp-vorschriften_140924.docx
				Beschrieb
<b>Änderungen</b>	05.11.13		std	Besprechung mit Gemeinde vom 31.10.13
	20.03.14		std	Festsetzung
	24.09.14		std	Genehmigung/ergänzende Vorprüfung Baudirektion
	30.01.15		std	Eingabe zur Genehmigung (keine Änderungen)

# Gestaltungsplanvorschriften

## Art. 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Mst. 1:500 umgrenzte, als „Geltungsbereich“ bezeichnete Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt ist, gelten die massgebenden übergeordneten Vorschriften.

## Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung zur Überbauung der Parzelle Kat. Nr. 2705. Insbesondere stellt er die Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV) sicher.

## Art. 3 Bestandteile und ihre Wirkung

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	allgemeinverbindlich	4

## Art. 4 Lärmschutz

- 1 Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.
- 2 Die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume sind innerhalb des Bereichs für Lärmschutzmassnahmen um 90 Grad von der Humlikerstrasse abzuwenden.
- 3 Alternativ zu Abs. 2 kann mit dem Baugesuch eine Pegelreduktion an den offenen Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume gegenüber der Humlikerstrasse von 16 dB nachgewiesen werden.
- 4 Die Fläche der Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

## Art. 5 Gestaltung Lärmschutzmassnahmen

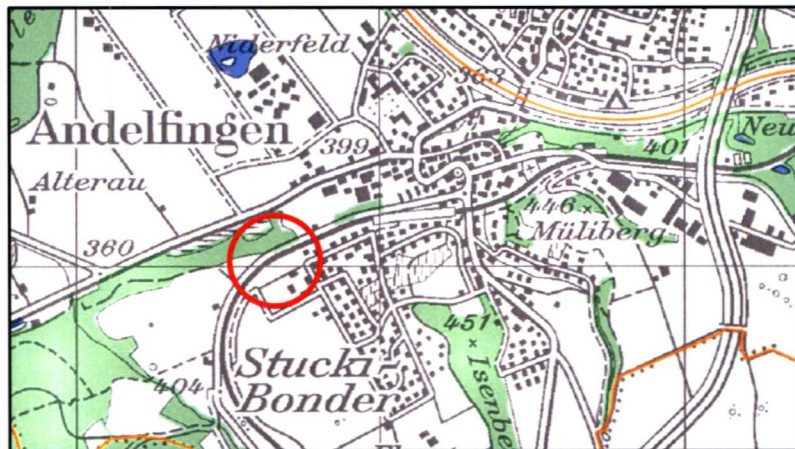
- 1 Der Lärmschutz ist mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden oder mit Lärmschutzwänden sicherzustellen.
- 2 Lärmschutzwände sind gestalterisch in die Bebauung zu integrieren und haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Solitäre Lärmschutzwände sind nicht gestattet.

## Art. 6 Inkrafttreten

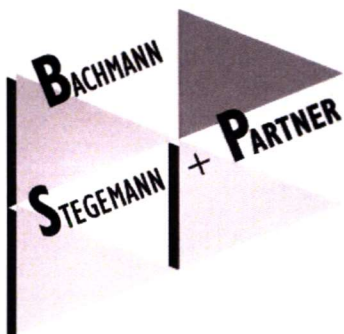
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

## Privater Gestaltungsplan Steinacker

**Kataster Nr. 2705**



Bericht nach RPV Art. 47



INGENIEURE FÜR GEOMATIK  
BAU- UND RAUMPLANUNG  
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55  
Fax 052 305 22 56  
andelfingen@ingesa.ch  
www.ingesa.ch

8450 Andelfingen, 30. Januar 2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass .....	2
1.2	Planungsziel.....	2
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
2.1	Ortsplanung .....	2
2.2	Übergeordnete Grundlagen.....	2
<b>3</b>	<b>Inhalte Gestaltungsplan</b> .....	<b>3</b>
3.1	Bestandteile .....	3
3.2	Gestaltungsplanvorschriften.....	3
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>8</b>
4.1	Vorprüfung .....	8
4.2	Öffentliche Auflage.....	8
4.3	Zustimmung des Gemeinderates .....	8
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung</b> .....	<b>9</b>

Anhang 1: Datenblätter Grobabschätzung der Verkehrsbelastung

Anhang 2: Berechnung

Erstellung	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
	07.10.13	pam	std	I:\4_pla\42_rpl\421_ande\421_007_ANDE\421_007_0010_gp_steinackerentwurf_e\421_007_0010tb_planungsbericht_140924.docx
				Beschrieb
Änderungen	30.10.13		std	Überarbeitung Ziffer 3.2.3
	05.11.13		std	Besprechung mit Gemeinde vom 31.10.13
	20.03.14		std	Festsetzung
	24.09.14		std	Genehmigung/ergänzende Vorprüfung Baudirektion
	30.01.15		std	Eingabe zur Genehmigung (keine Änderungen)

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Der Grundeigentümer beauftragte das Ingenieur- und Planungsbüro Bachmann Stegemann + Partner AG, Andelfingen, mit der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.

## 1.2 Planungsziel

Mit vorliegendem Gestaltungsplan sollen die geforderten Nachweise bezüglich Lärmschutz erbracht werden. Diese bilden die Voraussetzung für die Baureife der Parzelle.

# 2 Planungsgrundlagen

## 2.1 Ortsplanung

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W2B und ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

Das Grundstück ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

### 2.1.1 Ausnützung

Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Andelfingen gilt in der Wohnzone W2B eine Baumassenziffer von  $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Das Grundstück Kat.-Nr. 2705 weist eine massgebliche Grundstückfläche von  $9'764 \text{ m}^2$  auf. Arealüberbauungen sind gemäss Art. 30 BZO in allen Zonen ab einer Arealfläche von  $2'500 \text{ m}^2$  zulässig. Gemäss alter BZO von 1994 waren in der Wohnzone W2B ab einer Arealfläche von  $6'000 \text{ m}^2$  Arealüberbauungen möglich.

Zur Beanspruchung des Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen sind die Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung einzuhalten. Zudem sind die Gebäude gemäss Art. 31 Abs. 2 BZO mindestens im Minergie®-Standard zu erstellen.

Die Baumassenziffer kann gegenüber der Regelüberbauung um max. 20% erhöht werden.

Somit ergibt sich für das Grundstück Kat. Nr. 2705 eine maximale Baumasse von  $21'090 \text{ m}^3$ .

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften, die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

## 2.2 Übergeordnete Grundlagen

### 2.2.1 Lärmschutzverordnung des Bundes

Nach Art. 30 der LSV dürfen nicht erschlossene Grundstücke für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte gemäss folgender Tabelle eingehalten sind.

Planungswerte für Empfindlichkeitsstufe II [dB]			
Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehr		Belastungsgrenzwerte für Eisenbahnlärm	
Tag	Nacht	Tag	Nacht
55 dB	45 dB	55 dB	45 dB

Die Belastungsgrenzwerte gelten nur für lärmempfindliche Räume. Solche sind (Art. 2 Abs. 6 LSV): Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

Bei noch nicht überbauten Bauzonen richtet sich der Ort der Messung nach den einzuhaltenen Baulinien- bzw. Strassenabständen und den weiteren Bestimmungen über die zulässige Grundstücknutzung (etwa Geschosszahl und Gebäudehöhe, Grenzabstände).

### 3 Inhalte Gestaltungsplan

#### 3.1 Bestandteile

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:1'000	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen	allgemeinverbindlich	4

#### 3.2 Gestaltungsplanvorschriften

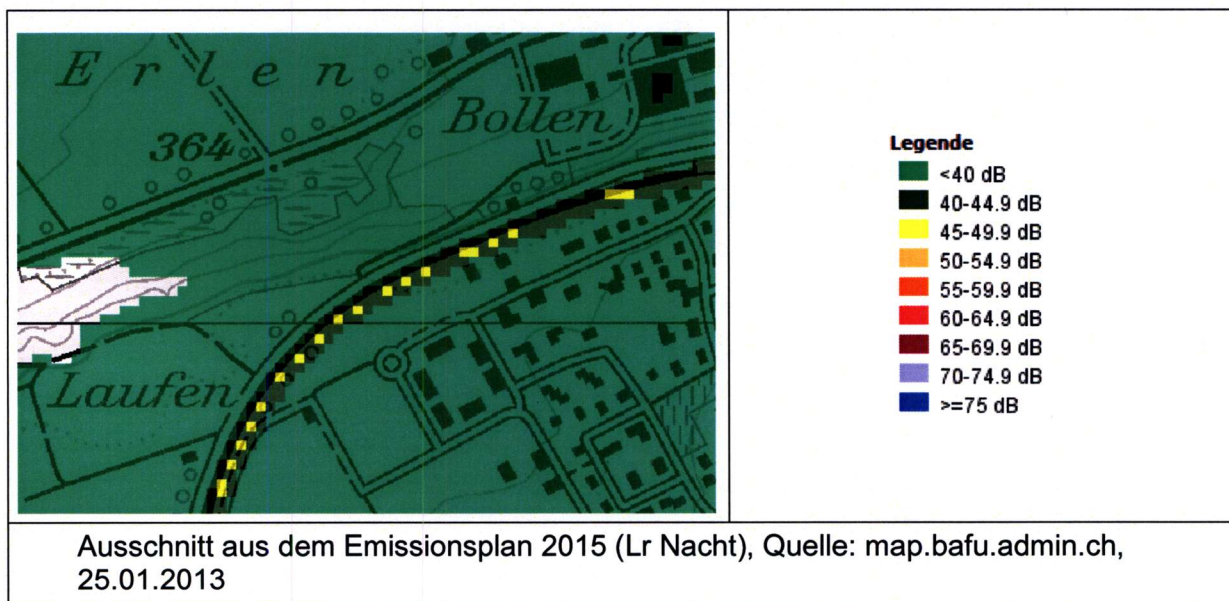
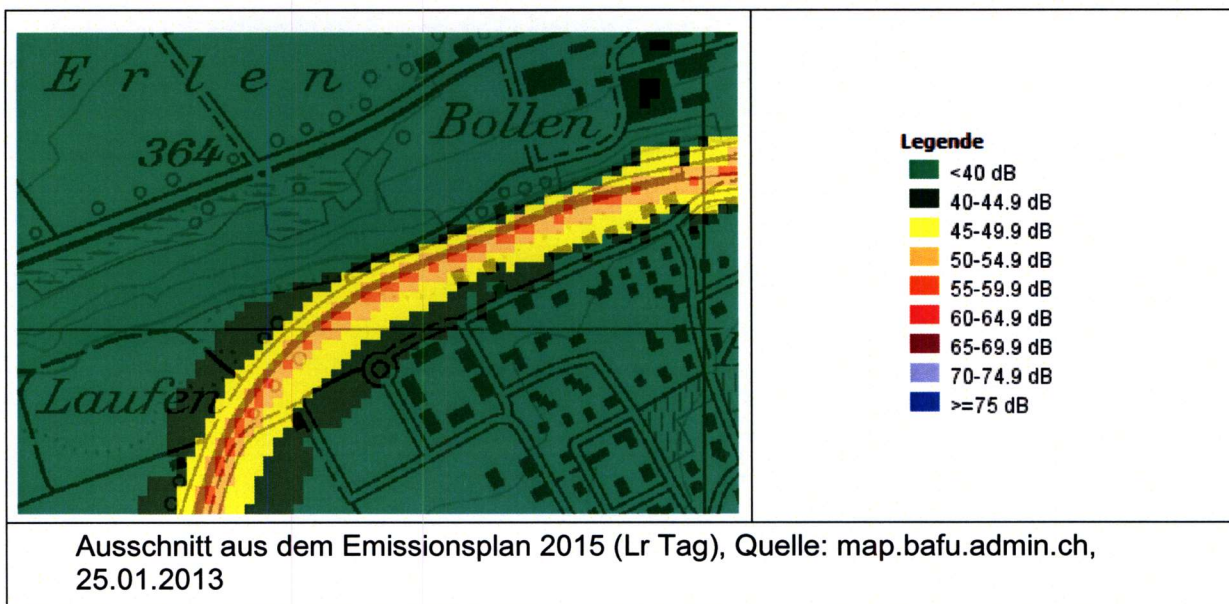
##### 3.2.1 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Vorliegend sind lediglich Auflagen betreffend Lärmschutz erforderlich.

##### 3.2.2 Lärmschutz

###### Eisenbahnlärm

Das Grundstück Kat.-Nr. 2705 grenzt nördlich an die Eisenbahnlinie Winterthur-Schaffhausen. Daher ist es von Bahnlärmemissionen betroffen. Gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes vom 24. März 2000 über die Lärmsanierung der Eisenbahnen erlässt der Bundesrat einen Plan, der die bis am 31. Dezember 2015 zu erwartenden Lärmemissionen bestehender ortsfester Eisenbahnanlagen enthält. Die im Emissionsplan festgehaltenen Werte bilden die Grundlage für die Dimensionierung der notwendigen baulichen Massnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner vor übermässiger Belastung durch Eisenbahnlärm. Der Emissionsplan stellt damit sicher, dass der Vollzug der baulichen Lärmschutzmassnahmen auf einer netzweit abgestimmten, einheitlichen Basis erfolgt. (Quelle: map.bafu.admin.ch, 25.01.2013)



Die genauen Werte können nachstehender Tabelle entnommen werden:

*DfA-Linie:* 762

von m	bis m	Leq,e (t) [dBA]	Leq,e (n) [dBA]	K1 (t) [dBA]	K1 (n) [dBA]	F1 [dBA]	Begr.1	F2 [dBA]	Begr.2	Lr,e (t) [dBA]	Lr,e (n) [dBA]	Bem.	Jahr		
-----															
<b>Henggart</b>				-										<b>Andelfingen</b>	
35010	37891	70.4	66.8	-6.9	-15.0	0	S4	0		63.5	51.8		2001		
37891	39165	68.4	65.7	-6.9	-15.0	0	S4	0		61.5	50.7		2001		
<b>Andelfingen</b>				-										<b>Meder</b>	
-----															

Ausschnitt aus dem Emissionsplan 2015 (Stand 2010), Quelle: <http://www.bav.admin.ch/ls/01576/01580/index.html>, 25.01.2013

Tabelle Emissionplan:

DfA-Linie	Linien-Nummer gemäss Datenbank SBB für feste Anlagen
Kursbuch-Nr.	Linien-Nummer gemäss Kursbuch
von m, bis m	Streckenanzug bzw. -ende (Streckenkilometer [m])
Leq,e (t); Leq,e (n)	Energieäquivalenter Dauerschallpegel
K1 (t); K1 (n)	Pegelkorrektur in Abhängigkeit der Anzahl Züge tags bzw. nachts
F1, F2	Fahrbahnkorrekturwerte
Begr. 1, Begr. 2	Grund für Fahrbahnkorrekturwert S4, S6: Schientyp SBB IV, SBB VI BK, BX etc. Brückentypen
Lr,e (t); Lr,e (n)	Beurteilungs-Emissionspegel tags bzw. nachts
Bem.	Hinweis auf vorgenommene Korrekturen:
Jahr	Jahr der Inkraftsetzung durch den Bundesrat

Legende zum Emissionsplan 2015 (Stand 2010), Quelle:  
<http://www.bav.admin.ch/ls/01576/01580/index.html>, 25.01.2013

Infolge der Abstandsdämpfung werden die Grenzwerte ab einem Abstand von 4.5 m ab Quelle eingehalten.

### Strassenlärm

Jenseits der Eisenbahnlinie verläuft die Strasse von Humlikon nach Andelfingen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um eine Staatsstrasse, inzwischen wurde sie abklassiert.

Die letzten verfügbaren Lärmdaten für diese Strasse stammen aus dem Emissionskataster von 1993. Damals betrug die Lärmbelastung:

- Tag (Lr,e (t)): 69.3 dB
- Nacht (Lr,e (n)): 55.8 dB

Die aktuellen Verkehrsbelastungen wurden mittels zwei je einstündigen Verkehrszählungen am 21.03.2013 (zwischen 10.00 Uhr und 11.00 Uhr sowie zwischen 14.00 und 15.00 Uhr) ermittelt und berechnet. Es resultiert eine massgebliche Verkehrszahl von 51 Fz/h Tags bzw. 9 Fz/h Nachts. Die Lärmbelastungen betragen (Berechnungen nach StL 86 mit Korrektur A=43):

- Tag (Lr,e (t)): 67.3 dB
- Nacht (Lr,e (n)): 59.7 dB

Gemäss Praxis der Fachstelle Lärmschutz wird im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren mit einer Erhöhung der Emissionswerte  $L_{r,e}(t)$  und  $L_{r,e}(n)$  um 1 dB einkalkuliert. Die massgebenden Emissionsdaten der Humlikerstrasse betragen somit:

- **Tag ( $L_{r,e}(t)$ ): 68.3 dB**
- **Nacht ( $L_{r,e}(n)$ ): 60.7 dB**

Unter Berücksichtigung der Abstandsdämpfung und der Bodendämpfung können die Planungswerte der ES II erst in einer Distanz von 29.5 m ab der Quelle (Strassenachse) eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitung des Planungswerts innerhalb des Gestaltungsplangebiets muss die Einhaltung mittels Gestaltungsplan sichergestellt werden. Daher wird in den Vorschriften folgendes festgesetzt:

Die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume sind innerhalb des Bereichs für Lärmschutzmassnahmen um 90 Grad von der Humlikerstrasse abzuwenden. Alternativ dazu kann mit dem Baugesuch eine Pegelreduktion an den offenen Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume gegenüber der Humlikerstrasse von 16 dB nachgewiesen werden. Die Fläche der Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

Mit dieser Regelung kann, neben eines rechnerischen Nachweises, die erforderliche Pegelreduktion auch mit einer einfach zu überprüfenden Massnahme erfolgen.

### **Übrige Lärmarten**

Übrige Lärmarten, namentlich Flug- und Schiesslärm sind für den vorliegenden Gestaltungsplan nicht relevant.

### **Parkieranlagen**

Parkieranlagen gelten als Neuanlagen nach Art. 7 LSV. Als solche sind sie der Vorsorgepflicht unterstellt und müssen ebenfalls die Planungswerte einhalten.

## **3.2.3 Gestalterische Lärmschutzmassnahmen**

Gemäss Art. 5 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften ist der Lärmschutz mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden oder mit Lärmschutzwänden sicherzustellen.

Aufgrund der Lärmsituation können die Planungswerte bereits in einem Abstand von 18 m zur Strassenachse (Grundabstand) an den seitlichen Fassaden eingehalten werden. Art. 4 Abs. 2 enthält daher eine ohne Lärmschutznachweis einfach anzuwendende und überprüfbare Massnahme.

### **Organisatorische Massnahmen**

Mit dieser Massnahme werden lärmempfindliche Räume wie Schlaf- und Wohnzimmer innerhalb des geplanten Gebäudes so festgelegt, dass sie nicht übermässig vom Lärm beschallt werden. Die lärmempfindlichen Räume werden also auf derjenigen Seite des Gebäudes angeordnet, die von der Lärmquelle abgewandt und darum leiser ist. Lärmunempfindliche Räume wie Abstellräume und Treppenhäuser liegen auf der lauten Seite des Gebäudes.

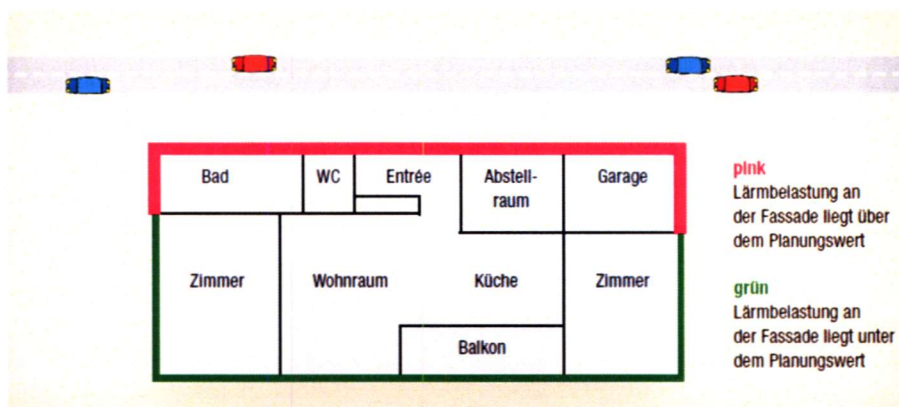
### **Bauliche Massnahmen**

Nebenbauten, die zwischen der Lärmquelle und den Wohnhäusern einen Riegel bilden, können wie eine Lärmschutzwand wirken. Oder Gebäudeformen können so gestaltet werden, dass der grösste Teil der Fassade und damit auch die meisten Fenster von der Lärmquelle abgewandt sind.

## Gestalterische Massnahmen am Gebäude

Beispielsweise kann mit Mauervorsprüngen, massiven Balkonbrüstungen, Erkerkonstruktionen oder zurückversetzten Dachgeschossen die Sichtlinie zur Quelle vollständig oder teilweise unterbrochen und so der Lärmpegel am massgeblichen Ermittlungsort vermindert werden.

## Beispiele von Lärmschutzmassnahmen



### Organisatorische Massnahmen

Die lärmempfindlichen Räume sind auf der rückwärtigen Seite angeordnet.



Ein einfacher Carport schützt das dahinterliegende Gebäude vor Strassenlärm.

### Bauliche Massnahmen



Als Lärmpuffer gestaltete Gebäudeerschliessung.

### Gestalterische Massnahmen am Gebäude

Bilder: Wegleitung Lärmschutz bei Einzonung und Erschliessung, Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft, Mai 2010

## **Lärmschutzwände**

Solitäre Lärmschutzwände mit dahinterliegenden Einzelhäusern sind aufgrund der Nordexposition und der geringen Pegelüberschreitung kaum zweckmässig. Gut gestaltete, in die Gebäudestruktur integrierte Lärmschutzwände oder Nebengebäude mit Zusatznutzen sind dagegen mögliche Lärmschutzmassnahmen.

# **4 Verfahren**

## **4.1 Vorprüfung**

Der Gestaltungsplan wurde von der Fachstelle Lärmschutz (FALS) informell vorgeprüft.

Die Anliegen gemäss E-Mail-Beurteilung vom 5. August 2013 der FALS sind in der vorliegenden Fassung des Gestaltungsplanes berücksichtigt (Ziffer 3.2.2 Planungsbericht und Art. 4 Abs. 2 Gestaltungsplanvorschriften).

Mit Bericht vom 25. Juli 2014 hat die Baudirektion zum zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan Stellung genommen und hat ihn zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Hinweise wurden berücksichtigt und sind in die vorliegende Fassung eingeflossen.

Zudem wurde festgehalten, dass die Genehmigung des neu erarbeiteten privaten Gestaltungsplanes Steinacker voraussetzt, dass der am 5. Dezember 1997 beschlossene, jedoch nicht genehmigte Gestaltungsplan, durch die Gemeindeversammlung aufgehoben wird.

## **4.2 Öffentliche Auflage**

Am 7. November 2013 wurde der private Gestaltungsplan „Steinacker“ dem Gemeinderat für die Ansetzung der öffentlichen Auflage eingereicht.

An der Gemeinderatssitzung 24/13 vom 12. November wurde der Gestaltungsplan vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Der Gestaltungsplan wurde nach § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 22. November 2013 bis am 20. Januar 2014 öffentlich aufgelegt. Am 3. Dezember 2013 fand eine Informationsveranstaltung mit den umliegenden Grundeigentümern statt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Es ging eine Einwendung ein. Diese wurde mittels Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen behandelt.

## **4.3 Zustimmung des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 25. März 2014 dem privaten Gestaltungsplan „Steinacker“ gemäss § 86 PBG zugestimmt.

Der Gestaltungsplan weicht nicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung ab. Daher ist lediglich die Zustimmung durch den Gemeinderat erforderlich.

## 5 Zusammenfassende Beurteilung

Der Gestaltungsplan schafft die planerische Grundlage für die Überbauung des Areals Steinacker. Durch die Festlegungen im Gestaltungsplan wird der Lärmsituation im Gebiet Steinacker Rechnung getragen und sichergestellt, dass der Lärmschutz für die in diesem Gebiet wohnenden Menschen gewährleistet ist. Durch gestalterische Lärmschutzmassnahmen, wie die Stellung der Bauten ist es möglich, ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten.

Weitergehende Regelungen sind im Gestaltungsplan nicht enthalten. Abgesehen von den Vorschriften zum Lärmschutz erfolgt die Überbauung des Gebiets nach der Regelbauweise.

Bachmann Stegemann + Partner AG  
Ingenieure für Geomatik, Bau- und Raumplanung



Daniel Steinlin

Andelfingen, 30. Januar 2015



**Baudirektion  
Kanton Zürich**

**Strassenlärmsanierung  
Gemeindestrassen**

**Grobabschätzung der  
Verkehrsbelastung**

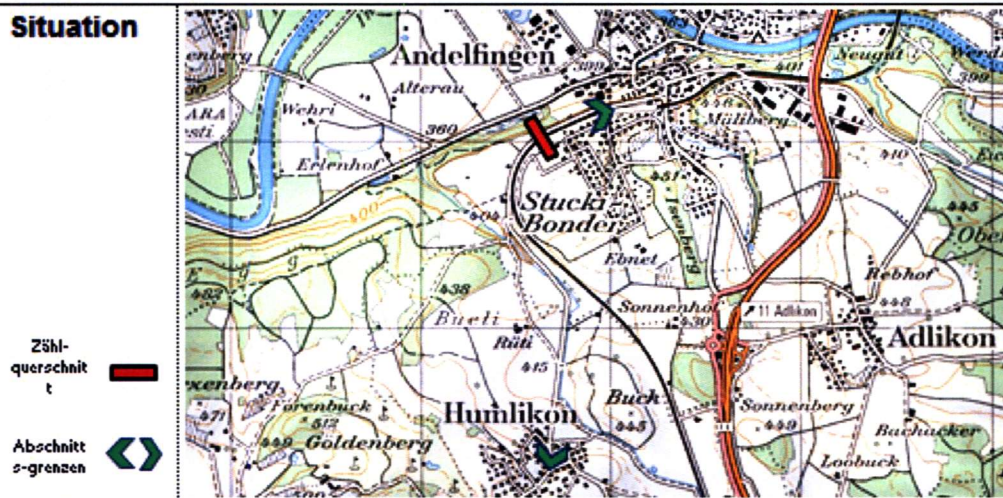
Tiefbauamt / Fachstelle Lärmschutz

Gemeinde: Andelfingen      Abschnitt: Andelfingen-Humlikon  
 Strasse: Humlikerstrasse      von Koordinaten XY: 692980 / 272170  
 Verkehrsart: Orts-/Pendlerverkehr      bis Koordinaten XY: 692690 / 270265  
 Abschnittslänge: 2.3 km

**Angaben zu Standort und Art der Verkehrszählung**

Koordinaten XY: 692660 / 272055  
 Beschreibung in Worten: Auf Höhe der unbebauten Parzelle jenseits der Bahn  
 Art der Verkehrszählung: Handzählung      Gerät: \_\_\_\_\_  
 Verantwortlicher: Daniel Steinlin  
 Tel.: 052 305 22 55      E-Mail: daniel.steinlin@bspartner-ing.ch

**Situation**



**Zähldaten** (manuell eingeben)

Datum der Zählung (Tag, Monat, Jahr) 21.03.2013  
 Monat März  
 Wochentag Donnerstag  
 Messzeit (vorgegeben zwischen 10:00-16:00, jeweils 1h): 10:00-11:00

Zählquerschnitt	Richtung	PW	Roller Mofa	Motorrad	Lieferwagen	LKW Traktor	Total
		30	2	0	8	3	43





Anzahl Fahrzeuge pro Stunde (für die Kategorien nach Anhang 3 §32 LSV):      PW\*: **38 [Fz/h]**  
 \* inkl. Lieferwagenanteil von 80%      LW\*\*: **5 [Fz/h]**  
 \*\* inkl. Lieferwagenanteil von 20%      Schwerverkehrsanteil: **11.6 [%]**

**Massgebende Verkehrszahlen** (automatisch ermittelt)

Durchschnittlicher 24h-Verkehr:      DTV: **795 [Fz/24h]**  
 Genauigkeit (Standardabweichung):       $\sigma$ : **3.2 [%]**

Verkehr im Jahresdurchschnitt:  
(aus Zähldaten hochgerechnet)

tags (06-22 Uhr)			nachts (22-06 Uhr)		
Nt	Nt1	Nt2	Nn	Nn1	Nn2
[Fz/h]	[Fz/h]	[%]	[Fz/h]	[Fz/h]	[%]
46	43	5.6	8	8	4.3

 <b>Baudirektion Kanton Zürich</b>  Tiefbauamt / Fachstelle Lärmschutz	<b>Strassenlärmsanierung Gemeindestrassen</b>	<b>Grobabschätzung der Verkehrsbelastung</b>					
Gemeinde: <u>Andelfingen</u>		Abschnitt: <u>Andelfingen-Humlikon</u>					
Strasse: <u>Humlikerstrasse</u>		von Koordinaten X/Y: <u>692980 / 272170</u>					
Verkehrsart: <u>Orts-/Pendlerverkehr</u>		bis Koordinaten X/Y: <u>692690 / 270265</u>					
		Abschnittslänge: <u>2.3 km</u>					
<b>Angaben zu Standort und Art der Verkehrszählung</b>							
Koordinaten X/Y: <u>692660 / 272055</u>							
Beschreibung in Worten: <u>Auf Höhe der unbebauten Parzelle jenseits der Bahn</u>							
Art der Verkehrszählung: <u>Handzählung</u> Gerät: _____							
Verantwortlicher: <u>Daniel Steinlin</u>							
Tel.: <u>052 305 22 55</u> E-Mail: <u>daniel.steinlin@bspartner-ing.ch</u>							
<b>Situation</b>  Zählquerschnitt   Abschnittsgrenzen 							
<b>Zähldaten (manuell eingeben)</b>							
Datum der Zählung (Tag, Monat, Jahr)		<u>21.03.2013</u>					
Monat		<u>März</u>					
Wochentag		<u>Donnerstag</u>					
Messzeit (vorgegeben zwischen 10:00-16:00, jeweils 1h):		<u>14:00-15:00</u>					
Zählquerschnitt	Richtung	PW	Roller Mofa	Motorrad	Lieferwagen	LKW Traktor	Total
		48	1	1	5	1	56
Anzahl Fahrzeuge pro Stunde (für die Kategorien nach Anhang 3 §32 LSV):		PW*: <u>53 [Fz/h]</u>					
* inkl. Lieferwagenanteil von 80%		LW**: <u>3 [Fz/h]</u>					
** inkl. Lieferwagenanteil von 20%		Schwerverkehrsanteil: <u>5.4 [%]</u>					
<b>Massgebende Verkehrszahlen (automatisch ermittelt)</b>							
Durchschnittlicher 24h-Verkehr:		DTV: <u>895 [Fz/24h]</u>					
Genauigkeit (Standardabweichung):		σ: <u>3.2 [%]</u>					
Verkehr im Jahresdurchschnitt: (aus Zähldaten hochgerechnet)		tags (06-22 Uhr)			nachts (22-06 Uhr)		
		Nt [Fz/h]	Nt1 [Fz/h]	Nt2 [%]	Nn [Fz/h]	Nn1 [Fz/h]	Nn2 [%]
		51	50	3.2	9	9	2.4

Gemeinde Andelfingen Gestaltungsplan Steinacker					
<b>Berechnung Strassenlärm Humlikerstrasse</b>					
31.01.13/pam					
<i>nach Verkehrszählung vom 21.03.2013</i>					
		Tag	Nacht		
A		43	43	Emissionswerte nach FALS	
B		20	20	Emissionswerte nach FALS	
massgebende Geschwindigkeit	[km/h]	65	68	nach Emissionskataster 1993	
massgebende Verkehrsmenge	[Fz/h]	51	9		
massgebender Schwerverkehrsanteil	[%]	5.6%	4.3%		
Energieäquivalenter Dauerschallpegel	[dB]	<b>67.3</b>	<b>59.7</b>		

Kanton Zürich  
Gemeinde Andelfingen

**4**

## **Privater Gestaltungsplan Steinacker**

### **Kataster Nr. 2705**

### **Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen**

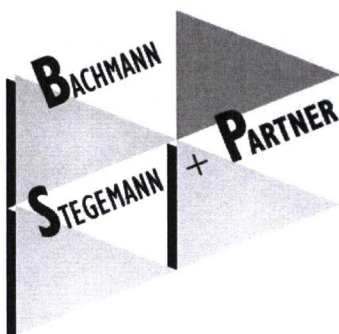
Vom Eigentümer festgesetzt am: *[Handwritten Signature]* **21. März 2014**  
Grundeigentümer Kat. Nr. 2705:

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **25. März 2014**  
Der Gemeindepräsident: *[Handwritten Signature]* Der Gemeindeschreiber: *[Handwritten Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

ARE-Nr. *[Handwritten Mark]*

Für die Baudirektion:



INGENIEURE FÜR GEOMATIK  
BAU- UND RAUMPLANUNG  
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55  
Fax 052 305 22 56  
andelfingen@ingesa.ch  
www.ingesa.ch

8450 Andelfingen, 30. Januar 2015

# Inhalt

1.	Einleitung .....	2
2.	Behandlung der Einwendungen .....	3
2.1.	Einwendung .....	3
2.2.	Beschluss und Begründung des Gemeinderates.....	3

	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
<b>Erstellung</b>	20.03.14		std	I:\4_pla\42_rpl\421_ande\421_007_ANDE\421_007_0010_gp_steinacker\entwürfe\421_007_0010tb_bericht_einwendungen.docx
				<b>Beschrieb</b>
<b>Änderungen</b>	30.01.15		std	Eingabe zur Genehmigung (keine Änderungen)

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Andelfingen hat den privaten Gestaltungsplan „Steinacker“ nach § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 22. November 2013 bis am 20. Januar 2014 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Während der Frist ging eine Einwendung ein.

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Der vorliegende Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert, welche Anträge nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten.

## **2. Behandlung der Einwendungen**

### **2.1. Einwendung**

Die Einwenderin stellte fest, dass es im vor rund zwei Jahren durch die Firma Häberlin fertig gestellten Quartierteil südwestlich des Kellenweges keinerlei Baumbepflanzung gegeben habe. Die neuen Häuser seien daher nicht in das sonst harmonische Ortsbild eingefügt. Der westliche Ortsrand von Andelfingen wirke daher eher schroff.

Damit gewährleistet werden könne, dass sich das neue Quartier angemessen ins Ortsbild einfüge, soll im Gestaltungsplan eine Baumpflanzpflicht festgesetzt werden.

Vielleicht gebe es auch Möglichkeiten, eine Baumbepflanzung am westlichen Ortsrand nachzuführen.

### **2.2. Beschluss und Begründung des Gemeinderates**

#### **Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### **Begründung**

Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand hat das gesamte Gebiet inkl. der bestehenden Bebauungen eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild. Ein begrünter Siedlungsrand kann einen gestalterisch und ökologisch wertvollen Übergang zum offenen Landschaftsraum bilden. Im fraglichen Quartier ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden. Bis diese eine fürs Ortsbild massgebende Grösse erreichen, kann das aber über 10 Jahre dauern. Die Ortsbildansicht wird sich daher in den nächsten Jahren im Sinne der Einwendung verändern.

Die Auflagen zur Umgebungsgestaltung werden erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verfügt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die geforderten Nachweise bezüglich Lärmschutz erbracht werden, weil diese die Voraussetzung für die Baureife der Parzelle bilden. Weitergehende Festlegungen sind nicht beabsichtigt.

Eine generelle Baumbepflanzung des westlichen Ortsrandes ist nicht vorgesehen. Dies lässt sich kaum nachträglich verfügen. Allenfalls könnte eine Bepflanzung des Siedlungsrandes auf freiwilliger Basis erfolgen.