



VERFÜGUNG

vom 2. September 2013

Lufingen. Privater Gestaltungsplan «Gsteig»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Lufingen hat am 10. April 2013 dem privaten Gestaltungsplan «Gsteig» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. Juni 2013 kein Rechtsmittel eingelegt.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll die Überbauung des Gebiets Gsteig entsprechend dem in der Bauordnung festgelegten Zweck der Gestaltungsplanpflicht „Lärmschutz und Erschliessung“ ermöglicht werden. Das Gebiet befindet sich in der Einfamilienhauszone E1. Mit dem Gestaltungsplan wird nicht von der Regelbauweise abgewichen.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einer Wohnzone. Die erste Bautiefe gilt als erschlossen. Es gelten dort die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. In der zweiten, nicht erschlossenen Bautiefe gelten die Planungswerte (PW) der ES II. Das Gebiet liegt im Einflussbereich der stark belasteten Zürcherstrasse. Gemäss revidiertem Lärmgutachten Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH vom 11. Juni 2012, kann der IGW der ES II in der ersten Bautiefe bzw. der PW der ES II in der zweiten Bautiefe durch lärmabgewandtes Lüften eingehalten werden. Art. 4 der Bauvorschriften zum Lärm stellt die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte sicher.

Das Gestaltungsplangebiet liegt weiterhin im Gewässerschutzbereich A_u. Die Zone E1 liegt unmittelbar östlich im Abstrombereich der vier Quellfassungen Samichlaus 1 bis 4 und deren Schutzzonen (Grundwasserrecht I 1377). In der Vorprüfung des Gestaltungsplans Gsteig wurde deshalb vom AWEL, Abteilung Gewässerschutz, verlangt, dass die hydrogeologischen Verhältnisse im Baugrund abgeklärt und allfällige notwendige Massnahmen ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der vier Quellen zu verhindern. Die verlangten Untersuchungen wurden durchgeführt und deren Resultate und Empfehlungen

in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen. Die geplanten Bauten tangieren nach heutigem Wissensstand das Grundwasser und die 4 Quellfassungen nicht.

In Bezug auf nachfolgende Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass das knapp 20jährige, genehmigte Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Lufingen sich in Überarbeitung befindet. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Leitungsführung entspricht derjenigen im überarbeiteten und durch das AWEL vorgeprüften GWP. Es soll eine Leitung mit einer Nennweite von mind. 125 mm verlegt werden. Daher sind die Anlagen zur Wasserversorgung gemäss überarbeitetem und vorgeprüftem GWP zu erstellen und die Standorte für die neuen Überflurhydranten in Absprache mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten festzulegen.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:750, den Vorschriften, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie einem beigelegten Erschliessungsplan, sind vollständig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Gsteig», dem der Gemeinderat Lufingen am 10. April 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und betragen:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 576.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 128.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr. 1'024.00	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL/EN	Fr. 128.00	105 326 / 83100.41.382
<hr/>		
Total	Fr. 1'856.00	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Lufingen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Lufingen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an die Schmidli Architekten und Partner, Tannewäg 26, 8197 Rafz (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 2. September 2013
131127/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stehler

Kanton Zürich, Gemeinde Lufingen

Privater Gestaltungsplan
Gsteig

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am:

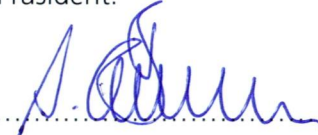
25.3.2013 

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

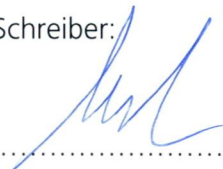
10. April 2013

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am:

-2. SEP. 2013

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 109113



Privater Gestaltungsplan Gsteig, Plan Mst. 1:750

schmidli architekten & partner, Rafz / 27. Februar 2012 / ab // 18. Juni 2012 / ssp

Rev. 25. Juli 2012 (Lärm & Erschliessung), Rev. 27. Februar 2013 (Hydrogeologisches Gutachten), Rev. 25. März 2013 (Baulinie)



Legende:

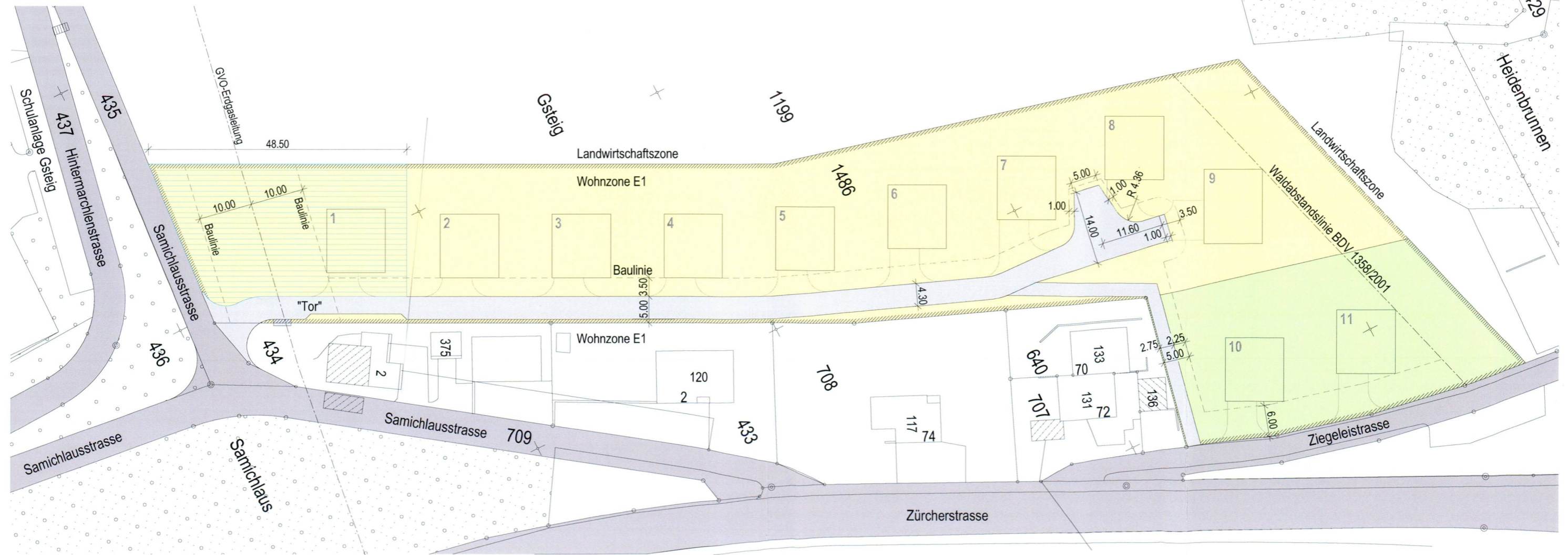
Informationsinhalte

- Öffentliche Strassen
- Grafik Geometer
- Modellbebauung

Genehmigungsinhalte

- Perimeterfläche
- 1. Bautiefe, gemäss LSV erschlossen > es gelten die Immissionsgrenzwerte
- 2. Bautiefe, gemäss LSV nicht erschlossen > es gelten die Planungswerte
- Erschliessungsfläche
- Einschränkung Grundwasserschutz

Im gesamten Perimetergebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.



Bauvorschriften – Privater Gestaltungsplan Gsteig

1. Rechtsgrundlagen

- a. Gestützt auf die §§ 83-89 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) erlässt der Gemeinderat den nachstehenden Gestaltungsplan Gsteig.
- b. Es gelten die Bestimmungen dieser Bauvorschriften sowie der zugehörige Plan im Mst. 1:750.
- c. Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone E1 resp. das PBG.
- d. Nach Aufhebung des Gestaltungsplanes kommen die Vorschriften der BZO wieder vollumfänglich zu Anwendung.

2. Zweck und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan erwirkt keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Er zeigt die Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte auf und klärt mit dem Erschliessungskonzept die Erschliessungssituation.

Diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.

3. Nutzungen

Das gesamte Perimetergebiet dient prioritär dem Wohnen.

4. Einhaltung der Lärmgrenzwerte

Für die 1. Bautiefe gelten gemäss LSV die Immissionsgrenzwerte, für die 2. Bautiefe die Planungswerte. Lärmempfindliche Wohnräume in neuen Hauptbauten müssen gemäss kantonomer Bewilligungspraxis mind. 5% vom Lärm abgewandte natürliche Lüftungsfläche via Fenster haben. Diese sind im Wohn- und Dachgeschoss in der Westfassade, im Untergeschoss in der Nordfassade anzuordnen.

5. Erschliessung

Die erschliessungstechnischen Belange sind im Wesentlichen aus dem Plan ersichtlich. Die 1. Bautiefe ist ab der Ziegelei-Strasse erschlossen. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr für die 2. Bautiefe erfolgt über die neue Erschliessung ab der Samichlaus- via Hintermarchlen-Strasse. Ein neuer Fussweg (Schulweg) verbindet die Ziegeleistrasse via neue Erschliessungsstrasse mit der Samichlaus-Strasse.

6. Einschränkungen Grundwasserschutz

Im Bereich der gelbschraffierten Fläche (siehe Plan) darf eine Baugrubensohle von 495.25 m.ü.M. nicht unterschritten werden.

7. Inkraftsetzung

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

Kanton Zürich
Gemeinde Lufingen

Privater Gestaltungsplan Gsteig

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Bild: Google earth (betroffener Bereich = Ellipse)

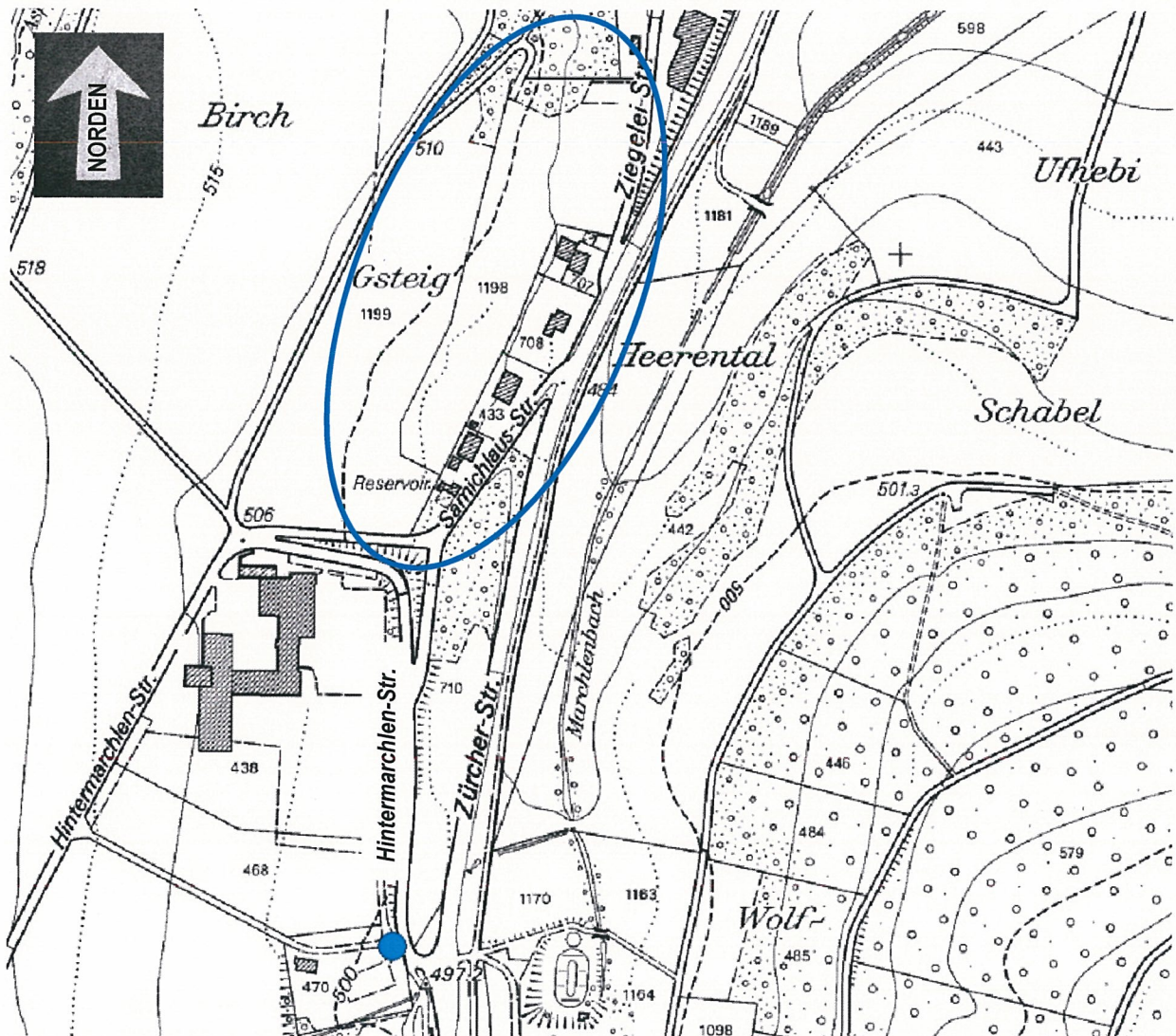
schmidli architekten & partner

Rafz, 27. Feb. 2012, Rev. 25. Juli 2012 (Lärm & Erschliessung), Rev. 27. Februar 2013 (Hydrogeologisches Gutachten)

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Einhaltung massgebende Lärmgrenzwerte	3
3. Klärung Erschliessungssituation	4
4. Hydrogeologisches Gutachten.....	5
5. Schlussbemerkung	6

- Anhang:
- Lärmschutzgutachten (Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH)
 - Erschliessungskonzept (SWR-Ingenieure, Dietikon)
 - Hydrogeologisches Gutachten (Allgeol AG, Winterthur)



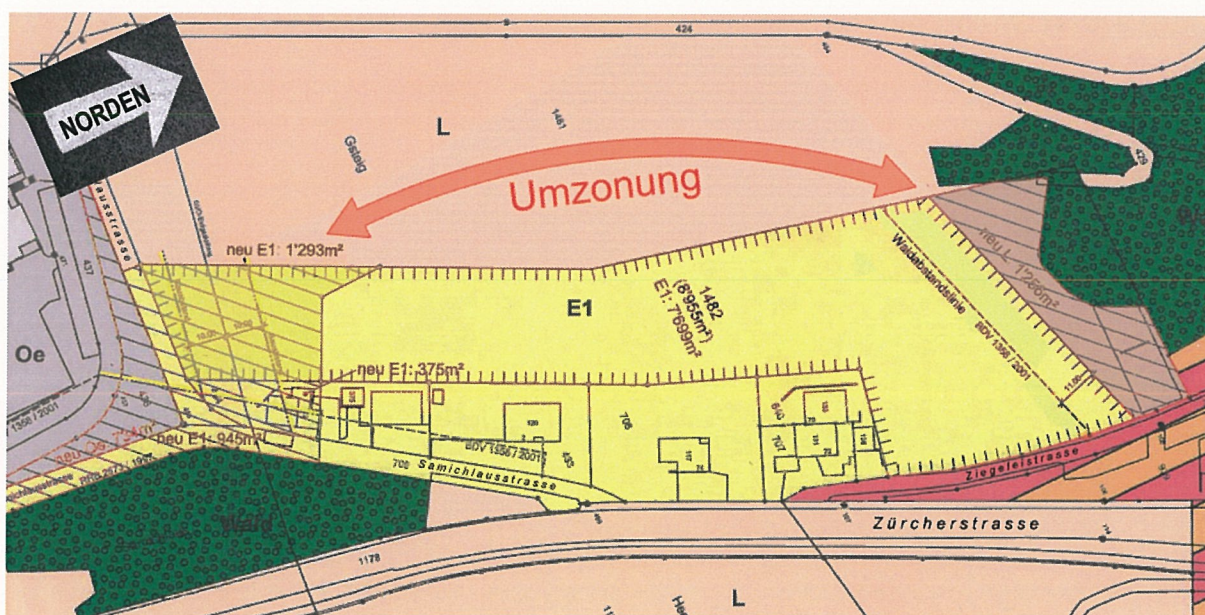
Übersichtskarte: Auszug gis (betroffener Bereich = Ellipse)

1. Ausgangslage

Das Gebiet Gsteig / Samichlaus befindet sich im Siedlungsgebiet gemäss Kantonalem Richtplan und ist gemäss heute rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lufingen der Wohnzone E1 zugewiesen.

Die langgezogene Bauparzelle im Gebiet Gsteig war bis anhin nur von der nordöstlichen unten liegenden Ziegeleistrasse her erschlossen. Um den oberen Teil erschliessen zu können, wurde von den Grundstückbesitzern eine Umzonung zur Bewilligung eingereicht. Dabei soll die gleiche Fläche Landwirtschaftsland eingezont, wie Baugebiet in die Landwirtschaft Zone umgezont werden.

Diese Umzonungsvorlage „Gsteig / Samichlaus“ wurde von der Gemeindeversammlung Lufingen am 2. Dezember 2011 angenommen und mit Verfügung der kantonalen Baudirektion ARE 69/2012 vom 16. Mai 2012 genehmigt.



Übersichtsplan ca. 1:2'000: Auszug Umzonungsvorlage

Da für die noch nicht erschlossenen und unüberbauten Teile der Zone E1 die Planungswerte, in der ersten erschlossenen Bautiefe die Immissionsgrenzwerte, gemäss Lärmschutzverordnung gelten, wird in der Bauordnung eine Gestaltungsplanpflicht mit den Zielen Lärmschutz und Erschliessung festgelegt.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt diese beiden Sachthemen.

2. Einhaltung massgebende Lärmgrenzwerte

Das gesamte Perimetergebiet liegt in der Wohnzone E1 und ist der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (LSV) unterstellt. Die 1. Bautiefe an der Ziegeleistrasse nahe der Zürcherstrasse gilt als erschlossen (es gelten somit die Immissionsgrenzwerte), die restliche Parzellenfläche, 2. Bautiefe, gilt als nicht erschlossen (es gelten somit die Planungswerte).

Die im Gestaltungsplan-Perimeter neu zu erstellenden Bauten sollen speziell aus Lärmschutz-Gründen mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgestattet sein, so haben die Bewohner in allen Wohnräumen auch bei geschlossenen Fenstern stets frische Luft. Ebenso ist das Lüften mit lärmabgewandten Fenster mit minimal 5% Lüftungsfläche bei allen lärmempfindlichen Zimmern möglich.

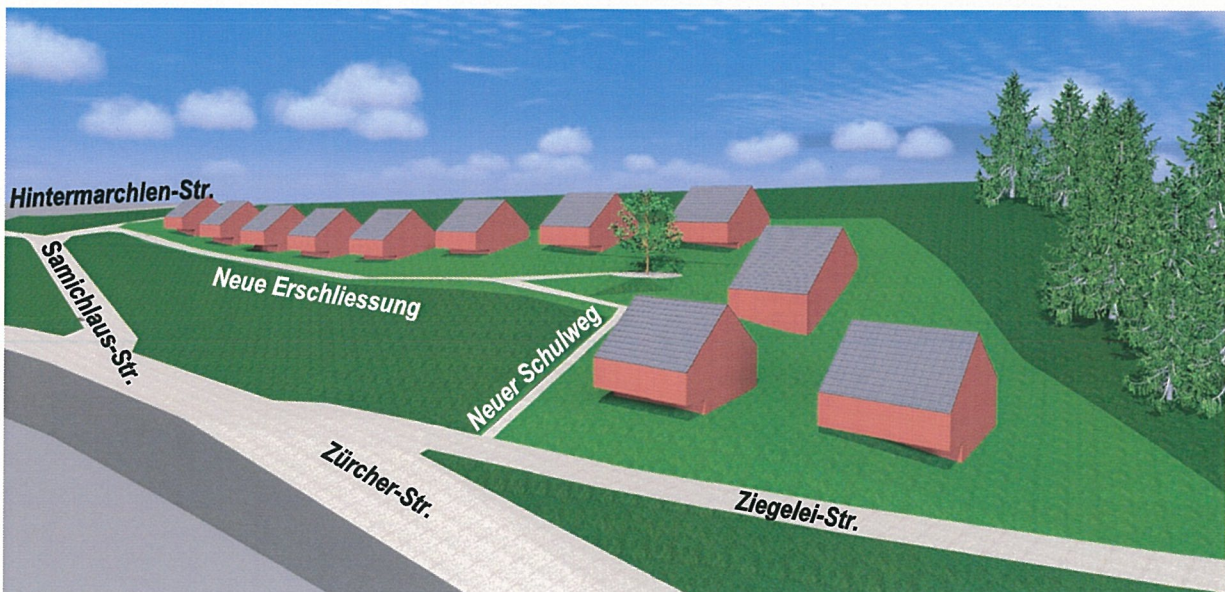
Im Sinne des Landschaftsschutzes kann durch diese Massnahmen am resp. im Gebäude weitgehend auf frei stehende Schallschutzverbauungen verzichtet werden. Die Modellbebauung sieht zum Schutz der privaten Aussenräume auf den Geländestützmauern zwischen den Gebäuden Glasbrüstungen vor.

Siehe Anhang: Lärmschutzgutachten, Büro Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden

3. Klärung Erschliessungssituation

Die nicht erschlossene 2. Bautiefe wird über eine neue Strasse ab der Samichlaus-Strasse via die Hintermarchlen-Strasse südwärts in die Zürcher-Strasse erschlossen. Im Interesse der Öffentlichkeit wird ein neuer sicherer Schulweg von der Ziegelei-Strasse über die Perimeterfläche zur Samichlaus-Strasse, resp. Richtung Schulhaus Gsteig, erstellt.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurden die wichtigsten Vorgaben für die neue Erschliessung erarbeitet. Diese bietet als Begegnungszone für die Schulkinder sowie für die Bewohner der 9 Einfamilienhäuser einen guten Sicherheitsstandard. Am nördlichen Ende ist mit Rücksicht auf die steile Topographie ein in der Grösse leicht reduzierter Wendebereich für LKW's bis 8m Länge geplant. Mit dem Ziel möglichst wenig motorisierter Verkehr in der neuen Erschliessung zu haben wird bei der südlichen Einfahrt ab der Samichlaus-Strasse ein „Tor“ und ein gemeinsamer Containerplatz entstehen. Die Ausweichmöglichkeiten innerhalb der Erschliessung, werden durch Dienstbarkeiten auf den privaten Einfahrten sichergestellt.



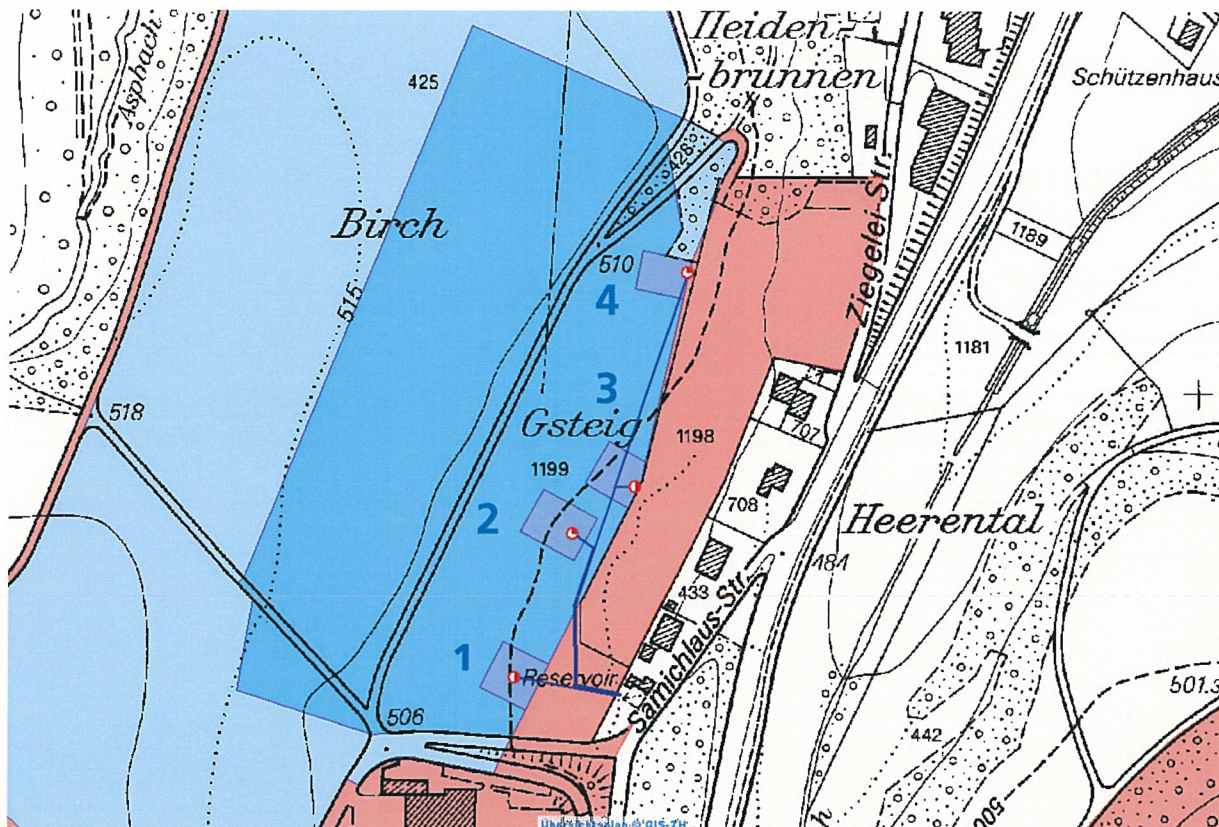
Modellbebauung: Blick von unten aus nordöstlicher Richtung

Auf der Grundlage der Modellbebauung haben die Eigentümer das Büro Sennhauser, Werner & Rauch AG (SWR), Dietikon mit der Ausarbeitung des Erschliessungsprojektes beauftragt.

Siehe Anhang: Erschliessungskonzept, SWR-Ingenieure, Dietikon.

4. Hydrogeologisches Gutachten

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich ausserhalb eines kartierten Schotter-Grundwasserleiters, jedoch unmittelbar am östlichen Rand eines für Trink- und Brauchwasserzwecke für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Quellwassergebietes.



Gewässerkarte Bearbeitungsstand 2012, www.gis.zh.ch

Um eine allfällige Beeinträchtigung der Quellen durch die geplanten Bauten auszuschliessen, wurde von der Firma Allgeol AG ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Aufgrund der derzeitigen hydrogeologischen Kenntnisse kann eine Beeinträchtigung der Quellfassungen Samichlaus Nr. 2 – 4 durch das Bauprojekt im Abstrom der Schutzzonen ausgeschlossen werden. Die ergiebigste Quelle Samichlaus Nr. 1 kann durch das Haus Nr. 1 beeinflusst werden. Daher sind für das Haus Nr. 1 folgende technische Massnahmen nötig: Die Baugrubensohle darf 495.25 m.ü.M. nicht unterschreiten. Einen Eingriff bis in diese Tiefenlage wird von der Firma Allgeol als nicht kritisch beurteilt. Als weitere Massnahme ist die Baugrube des Hauses 1 an der Südwest- und Nordwestseite mittels Spundwände abzuschliessen. Die Hinterfüllung soll mit lehmigem Aushubmaterial erfolgen. Ein auf einer Kote von 492.50 m.ü.M. geplantes Untergeschoss, d.h. eine Doppelgarage inkl. Aufgang zu Haus 1, südwestlich angrenzend an Haus 2 wird vom Geologen als unkritisch bezeichnet.

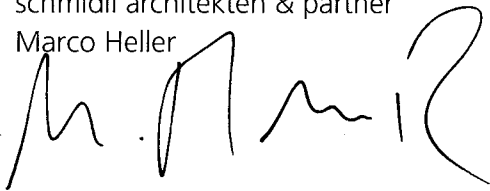
Siehe Anhang: Hydrogeologisches Gutachten (Allgeol AG, Winterthur)

5. Schlussbemerkung

Der Gestaltungsplan erlaubt die Überbauung der Perimeterfläche ohne grosse Kunstbauten zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte mit Rücksicht auf die Landschaft. Die neue dem Gelände folgende Erschliessungsstrasse mit der neuen Verbindung zur Ziegeleistrasse garantiert im Interesse der Öffentlichkeit einen sicheren Schulweg abseits der stark befahrenen Zürcherstrasse.

schmidli architekten & partner

Marco Heller



- Anhang:
- Lärmschutzgutachten (Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH)
 - Erschliessungskonzept (SWR-Ingenieure, Dietikon)
 - Hydrogeologisches Gutachten (Allgeol AG, Winterthur)