



VERFÜGUNG

vom 21. Mai 2012

Lufingen. Privater Gestaltungsplan «Heerental»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Lufingen hat an der Sitzung vom 9. November 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Heerental» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. Januar 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Februar 2012 ersucht die Gemeinde Lufingen um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Heerental hat das Ziel, sicherzustellen, dass im Gebiet Heerental eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich Lärmschutz gut situiert und zweckmässig erschlossen ist. Er überschreitet den für eine Arealüberbauung geltenden Rahmen nicht. Das Areal liegt in der Wohnzone WG2. Der Gestaltungsplan umfasst rund 20'000 Quadratmeter und ist in drei Baubereiche aufgeteilt. Für die Baubereiche I und II werden im Gestaltungsplan Massnahmen zum Lärmschutz festgelegt. Im Baubereich III sind nur Besondere Gebäude, Anlagen und Ausstattungen zulässig.

Die Knotengestaltung Heerental/Zürcherstrasse/Birchrainstrasse am südlichen Ende des Gestaltungsplangebiets ist derzeit noch nicht gelöst. Der Gestaltungsplan darf eine eventuelle Kreisellösung nicht verunmöglichen. Im Baubewilligungsverfahren ist der erforderliche Raum nach Vorgabe des kantonalen Amtes für Verkehr zu berücksichtigen.

Die Terraingestaltung entlang des Marchlenbachs hat zwingend gemäss den Vorgaben des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft zu erfolgen (Plan "Terrainerhöhung HQ100" vom 15. Februar 2012).

Der Südteil des Areals Heerental wird von der Wohnzone WG2 in die Gewerbezone G4 umgezont und die dortige Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. Diese Umzonung „Heerental Süd“ erfolgt gleichzeitig mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage vom 20. Mai bis 21. Juli 2011 gingen keine Einwendungen ein.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan «Heerental», dem der Gemeinderat von Lufingen am 9. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und betragen:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'608.00	106 528/83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 128.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/EN	Fr. 128.00	105 326 / 83100.41.382
Staatsgebühr AWEL/BUS	Fr. 256.00	105 321 / 83100.41.123
<hr/>		
Total	Fr. 2'504.00	

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 nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Lufingen (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baukursgericht, 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 Lerch Immobilien AG, Dorfstr. 16, 6341 Baar (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 21. Mai 2012
120104/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhall



Kanton Zürich
Gemeinde Lufingen

Privater Gestaltungsplan Heerental

Bestimmungen

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin verabschiedet am *1.11.11*

Lerch Immobilien AG, Baar

D. Barben

J. Müller

Zustimmung

Vom Gemeinderat zugestimmt am *23.1.2012*

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

J. Badertscher

Der Schreiber:

K. Renk

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **21. Mai 2012**

Für die Baudirektion:

71/12

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 **Zweck** Der private Gestaltungsplan Heerental bezweckt sicherzustellen, dass im Gebiet Heerental eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich Lärmschutz gut situiert und zweckmässig erschlossen ist.
- 1.2 **Bestandteile und Geltungsbereich** Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500. Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.3 **Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung** Die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lufingen ist massgebend, soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln.

2. Bebauung

- 2.1 **Baubereiche**
(Zahl, Lage und äussere Abmessungen)
- ¹ Die im Plan festgelegten Baubereiche 1 und 2 können mit Hauptgebäuden bebaut werden. Im Baubereich 3 sind nur Besondere Gebäude, Anlagen und Ausstattungen zulässig.
- ² Einzelne, nicht abgestützte Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG die Baubereiche überragen.
- ³ Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.00 m überragen, sowie Lärmschutzeinrichtungen und Besondere Gebäude, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 2.2 **Grundmasse** Es gelten folgende Grundmasse:
- | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---|---|
| max. anrechenbare Geschossezahlen | Baubereich | 1 | 2 |
| | Vollgeschosse | 3 | 2 |
| | Untergeschosse | 1 | 1 |
| | Dachgeschosse | 2 | 1 |
- Gebäudelänge Die Gebäudelänge im Baubereich 1 ist frei.
- 2.3 **Ausnützung** Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 49.5 %.

- 2.4 Abstände innerhalb der Baubereiche Oberirdische Hauptgebäude haben einen Gebäudeabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand kann durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG nicht verringert werden.
- 2.5 Nutzweise Im Baubereich 2 sind nur Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2.6 Gewachsener Boden Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven gelten vorbehältlich Ziffer 3.3 als gewachsener Boden.
- 2.7 Energiestandard Die Dämmung der Gebäudehülle der Bauten muss den Anforderungen des jeweils gültigen Minergie®-Standards (Primäranforderungen Gebäudehülle) entsprechen oder die Bauten haben hinsichtlich des Heizwärmebedarfs den um 30% reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt eines baurechtlichen Entscheids gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten. Eine Minergie®-Zertifizierung ist nicht erforderlich.
- 2.8 Behindertengerechtes Bauen Die Gebäude im Baubereich 1 sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind. Bei den Gebäuden im Baubereich 1 müssen alle Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

3. Freiraum

- 3.1 Spielplatz / Spielgasse Insgesamt müssen Flächen im Umfang von mindestens 20% der gesamten realisierten Geschossflächen als Spiel- und Ruheflächen ausgebildet werden.
Im bezeichneten Bereich ist ein Kinderspielplatz und Begegnungsort zu errichten. Dieser hat mindestens 2'000 m² zu umfassen.
Die privaten Erschliessungsgassen sind so zu gestalten, dass sie als Spielflächen mitgenutzt werden können.
- 3.2 Bäume entlang Zürcherstrasse Entlang der Zürcherstrasse können Bäume gepflanzt werden. Der minimale Pflanzabstand beträgt 2 Meter ab Hinterkante Fuss-/Radweg.

- 3.3 Hochwasserschutz Entlang des Marchlenbaches ist das Terrain soweit anzuheben, dass die Hochwassersicherheit (HQ 100) erreicht wird. Das Terrain ist gegenüber der Sohle des Marchlenbaches im bezeichneten Bereich um mindestens 1.75 Meter anzuheben. Das dadurch angehobene Terrain gilt als gewachsener Boden.

4. Gestaltung

- 4.1 Grundanforderung Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen.
- 4.2 Richtprojekt Das Richtprojekt dient als minimaler Standard bei der Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung. Konzeptionell erfüllt das Richtprojekt die Anforderungen.

5. Erschliessung

- 5.1 Anschluss Staatsstrasse (Groberschliessung) Das Gebiet wird über den bezeichneten Bereich über die Schützenhausstrasse erschlossen. Im bezeichneten Bereich ist der Raum für eine künftige Verbreiterung (Knotenausbau mit Linksabbiegespur) von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- 5.2 Zu- und Wegfahrt ¹ Im bezeichneten Bereich an der Schützenhausstrasse ist auf Kosten der Grundeigentümer eine Wendemöglichkeit auszubilden.
² Der Baubereich 1 wird über eine Tiefgaragenzufahrt ab der Schützenhausstrasse direkt erschlossen.
³ Der Baubereich 2 wird über Erschliessungsgassen (Zufahrtsweg mit mindestens 4 Metern Breite) erschlossen. Es sind Wendemöglichkeiten für Personenwagen auszubilden.
- 5.3 Parkplätze ¹ Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich aufgrund der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lufingen.
² Von den erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen dürfen für Besucher des Baubereiches 1 höchstens 30 in den im Plan bezeichneten Bereichen oberirdisch erstellt werden.

³ Die Erschliessung des Arealteils Süd über den Arealteil Nord (über Anschluss Schützenhausstrasse und Tiefgarage) für Personenwagen ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Erstellung und Erschliessung von Parkplätzen über den Anschluss des Arealteils Süd an die Staatsstrasse. Die zulässige Anzahl der jeweils erschliessbaren Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufgrund der Knotenkapazitäten an der Zürcherstrasse festzulegen.

5.4 Ver- und Entsorgung

¹ Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

² Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Sämtliche Leitungstrassen sind rechtlich zu sichern.

³ Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern.

⁴ Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

⁵ Die Gebäude sind über die Gemeindeantennenanlage zu erschliessen.

6. Lärmschutz

6.1 Maximale Belastung

Für Wohnnutzung darf folgende maximale Lärmbelastung nicht überschritten werden:

	Lr in dB(A) Tag	Lr in dB(A) Nacht
Baubereich 1	60	50
Baubereich 2	55	45

Wenn im Baubereich 1 weniger als 10% der massgebenden Geschossfläche als Nicht-Wohnnutzung realisiert werden, dann sind im entsprechenden Baubereich die Werte von 55 dB(A) (Tag) bzw. 45 dB(A) (Nacht) einzuhalten.

6.2 Massgebliche Empfangspunkte

Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

- 6.3 Massnahmen
Baubereich 1
- ¹ Entlang der Zürcherstrasse ist über den gesamten Baubereich eine geschlossene Fassade über mindestens 3 Meter Höhe ab Strassenniveau zu erstellen. Befindet sich die Fassade nicht auf der Baulinie, so muss mit entsprechenden Erhöhungen eine gleichwertige Lärmschutzwirkung erreicht werden. An der Fassade zur Zürcherstrasse dürfen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden.
- ² Bei den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass gegenüber der Zürcherstrasse die maximale Belastung gemäss Ziffer 6.1 nicht überschritten ist. Im Bereich der seitlichen Fassaden ist im Sinne einer Ausnahme gestützt auf Art. 30 LSV eine um 5 dB(A) höhere Belastung zulässig.
- ³ Lärmempfindliche Betriebsräume dürfen nur zur Zürcherstrasse hin orientiert werden, wenn sie kontrolliert belüftet werden.
- 6.4 Massnahmen
Baubereich 2
- ¹ Sofern im Baubereich 1 die Massnahme gemäss Ziffer 6.3 Abs. 1 noch nicht erstellt ist, muss für die Bauten im Baubereich 2 auf der im Situationsplan bezeichneten Länge ein durchgehendes Lärmschutzhindernis erstellt werden. Die Höhe, gemessen auf der Baulinie, muss mindestens 3 Meter ab Strassenniveau betragen. Zulässig ist auch eine andere, gleichwertige Massnahme.
- ² Diese Lärmschutzmassnahme muss spätestens 3 Jahre ab Erstbezug des ersten Gebäudes im Baubereich 2 erstellt sein. Zwischenzeitlich genügt ein Lärmschutzhindernis gemäss Ziffer 6.4 Abs. 1 mit einer Höhe von lediglich mindestens 2 Metern ab Strassenniveau.
- 6.5 Lärmschutzmassnahmen im Baulinienabstand
- Im bezeichneten Bereich innerhalb der Baulinien sind Lärmschutzmassnahmen zulässig.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Etappierung
- Eine etappenweise Realisierung ist zulässig. Bei etappenweiser Realisierung kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
- 7.2 Inkrafttreten
- Der private Gestaltungsplan Heerental tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.