



VERFÜGUNG

vom 7. August 2012

Lufingen. Privater Gestaltungsplan «Vorder Marchlen»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Lufingen hat am 2. Dezember 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Vorder Marchlen» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde beim Baurekursgericht Rekurs erhoben. Mit Entscheid vom 16. Mai 2012 wurde das Verfahren als durch Rückzug des Rekurses erledigt abgeschlossen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 20. Januar 2012 wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Lufingen um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan «Vorder Marchlen» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lufingen in der eingeschossigen Einfamilienhauszone E1 im Ortsteil Augwil. Im regionalen Richtplan Unterland ist für dieses Gebiet eine niedrige Dichte vorgesehen, es ist in lockerer Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen bebaubar. Dieser Vorgabe trägt der vorliegende Gestaltungsplan Rechnung.

Der Gestaltungsplan sieht fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss entlang der Augwilerstrasse und der Zürcherstrasse sowie einen Ersatzbau für das Gebäude „Frohsinn“ an der Kreuzung Augwiler-/Zürcherstrasse vor. Im Gestaltungsplan werden hierzu im Wesentlichen die Baubereiche, die Nutzweise, die Höhenkoten der Gebäudeoberkanten, die Erschliessung und die Lage der nötigen Lärmschutzmassnahmen entlang der Zürcherstrasse festgelegt.

Die Akten, bestehend aus dem Gestaltungsplan Mst. 1:500, den Bauvorschriften, einem Erschliessungskonzept Mst. 1:500, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Mitwirkungsbericht, sind vollständig.

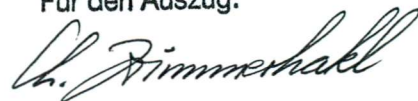
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Vorder Marchlen», dem die Gemeindeversammlung Lufingen am 2. Dezember 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 288.00 (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 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 sechs 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 Garaplan AG, Verenagasse 7, 8302 Kloten (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 7. August 2012
121085/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Gemeinde
Augwil, Lufingen

Privater Gestaltungsplan "Vorder Marchlen"

Von den Kaufberechtigten der Grundstücke Kat. Nrn.
1087, 1088, 1251 verabschiedet am:

Garaplan AG vertreten durch: Richard Thomet

Jürg Schefer

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 1089 verabschiedet am: 10.10.11

Heinrich Lüthi

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 26.10.2011

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 02.12.2011

Der Präsident

Der Schreiber

J. Badertscher

K. Renk

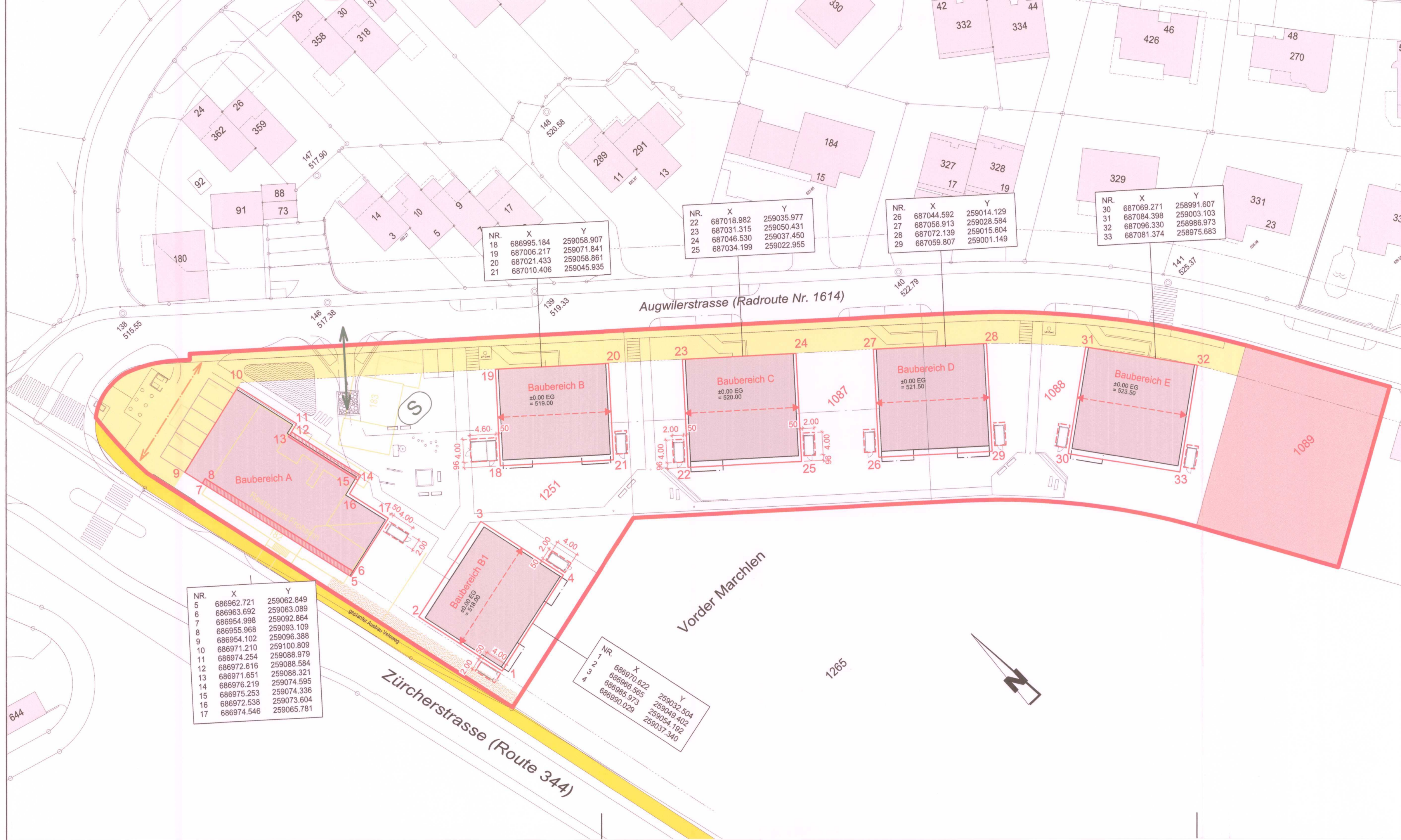
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 104/12 am 7. AUG. 2012

Für die Baudirektion

landis
baingenieure + planer

Situation 1:500

Datum:	28.06.2011
Format:	30 x 84
Gezeichnet:	DG
Revidiert:	10.10.2011
Objekt Nr.	063.923.01
Plan Nr.	01



LEGENDE:

- Perimeter privater Gestaltungsplan
- Baubereich Hauptbauten
- Pflichtbereich für die Stellung einer Fassade
- Firstrichtung
- Baubereich für besondere Gebäude
- Baubereich Erschliessung, Versorgungsanlagen und Besucherparkplätze
- Baubereich für Lärmschutzmassnahmen
- Bereich Zufahrt Unterniveaugarage
- Fussgängeranbindung Augwilerstrasse
- Zentraler Spiel-, Begegnungs- und Ruhebereich
- Baufeld Kat. Nr. 1089

Nicht Bestandteil der Festsetzung:

- Richtprojekt zur Information
- Bestehende Bauten
- Neubau regionaler Radweg (In Planung)
- Abbruch



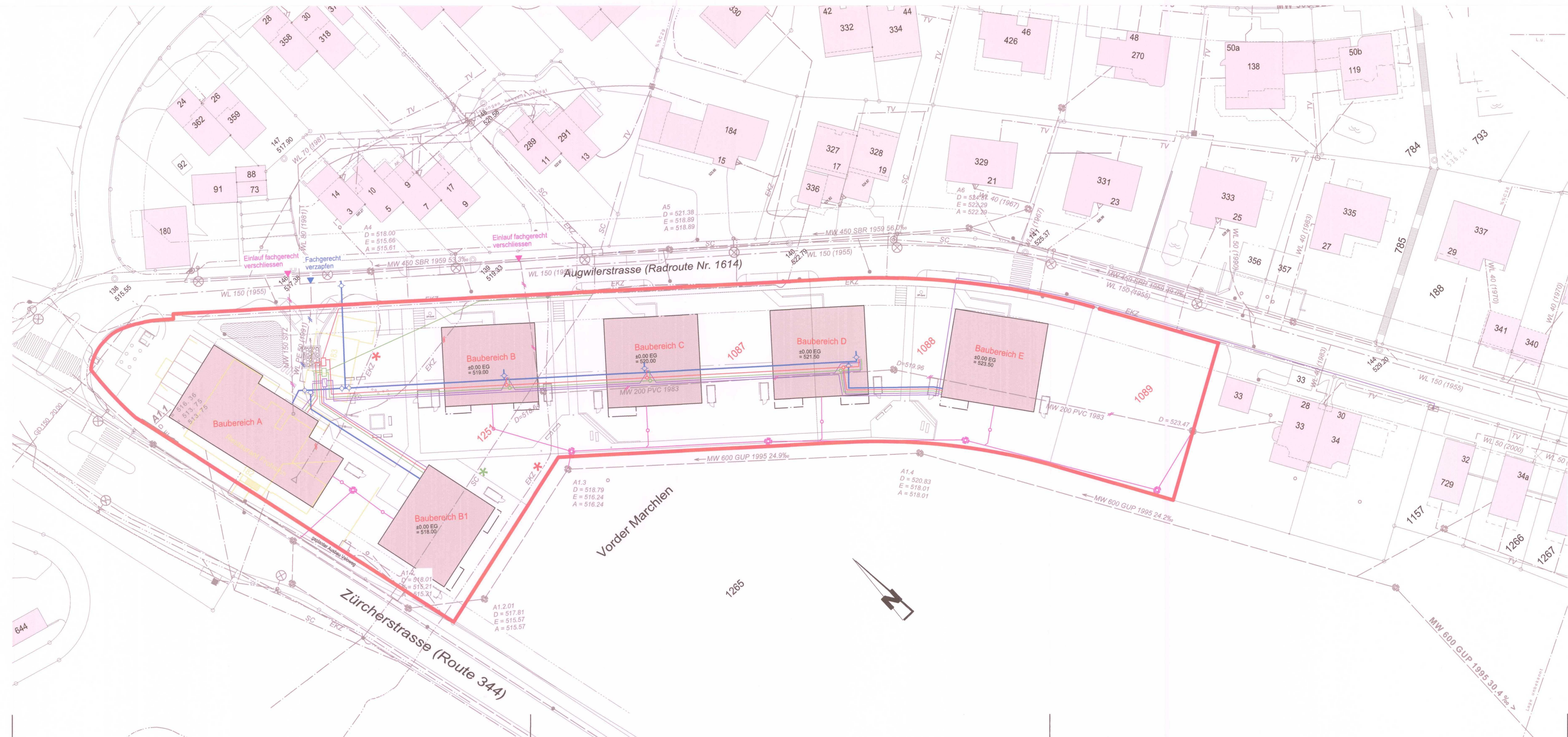
Gemeinde
Augwil, Lufingen

Privater Gestaltungsplan "Vorder Marchlen"



Erschliessungskonzept 1:500

Datum:	28.06.2011
Format:	30 x 105
Gezeichnet:	DG
Revidiert:	10.10.2011
Objekt Nr.	063.923.01
Plan Nr.	02



LEGENDE:

- Perimeter privater Gestaltungsplan
- Neue Werkleitungen**
 - Abwasser
 - Wasser
 - EKZ
 - Swisscom
 - TV
- Bestehende Werkleitungen**
 - - - Abwasser
 - - - Wasser
 - - - EKZ
 - - - Swisscom
 - - - TV
 - * * Detail Abklärung bei Werkinhaber erforderlich
Leitung aufheben
- Nicht Bestandteil der Festsetzung**
 - Richtprojekt zur Information
 - bestehende Gebäude
 - Abbruch



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„VORDER MARCHLEN“

BAUVORSCHRIFTEN

Von den Kaufberechtigten der Grundstücke Kat. Nrn.
1087, 1088, 1251 verabschiedet am:

10. OKT. 2011

Garaplan AG vertreten durch: Richard Thomet:

Jürg Schefer:

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 1089 verabschiedet am:

10. OKT. 2011

Heinrich Lüthi:

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

26. Oktober 2011

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

2. Dezember 2011

Der Präsident

J. Badertscher

Der Schreiber

K. Renk

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.: 104/12..... am-7. AUG. 2012...

Für die Baudirektion

BAUVORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "VORDER MARCHLEN " VOM 2. DEZEMBER 2011

Die Gemeinde Lufingen setzt, gestützt auf § 83 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden Gestaltungsplan „Vorder Marchlen“ fest:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan Vorder Marchlen bezweckt sicherzustellen, dass am Rand von Augwil zwischen Zürcher- und Augwilerstrasse eine qualitativ gute Überbauung mit besonders guter Gestaltung realisiert werden kann. Der private Gestaltungsplan liefert einen Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung, fördert die Durchmischung des Ortsteils Augwil und schafft einen sinnvollen Übergang zwischen kantonaler Hauptverkehrsachse und dem Wohngebiet nördlich der Augwilerstrasse.

Art. 2

Geltendes Recht

¹ Diese Vorschriften gehen innerhalb dem Gestaltungsplangebiet den ergänzenden Vorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lufingen sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vor.

Art. 3

Geltungsbereich / Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem Situationsplan 1:500, Plan Nr. 01 vom 10.10.2011.

² Der Situationsplan mit Angabe des Gestaltungsplanperimeters ist für den Geltungsbereich der Vorschriften sowie die genaue Abgrenzung der Baubereiche massgeblich.

Art. 4

Festlegungen mit orientieren- dem Charakter

¹ Das im Gestaltungsplan dargestellte Richtprojekt hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

Bestimmungen für "Baufeld Kat.-Nr. 1089"

Art. 5

Baubestimmun- gen

¹ Unter Voraussetzung einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Bedingungen darf der Grenzabstand nach Art. 2.2.2 BZO zugunsten Kat.-Nr. 1089 gegenüber Kat.-Nr. 1088 um 1.0 m Meter reduziert werden.

² Im Übrigen sind die Regelbauvorschriften nach Bau- und Zonenordnung massgebend.

Bestimmungen für den Gestaltungsplanperimeter exkl. "Baufeld Kat.-Nr. 1089"

A. Baubestimmungen

Art. 6

Nutzweise

¹ Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 5'200 m². Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen sowie der Sanitärräume und der inneren Trennwänden.

² Im Gestaltungsplanperimeter ist Wohnnutzung zulässig sowie nichtstörendes Gewerbe von im Maximum 1/6 der Wohnfläche nach Abs. 1.

³ Ausnützungsübertragungen zu Gunsten des Gestaltungsplanperimeters sind nicht zulässig.

Art. 7

Hauptbauten

¹ Die oberirdischen Hauptbauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Beim Baubereich A sind die Fassaden - wo vorgeschrieben - innerhalb der Pflichtbaubereiche anzuordnen.

² Die Baubereiche ersetzen die in der Zone E1 geltenden Festlegungen betreffend Grenzabstände und Gebäudelänge. Die Bestimmung von Art. 4.1.1 BZO, Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung. Bei einer Parzellierung zwischen den Bauten sind die erforderlichen Näherbaurechte im Rahmen der Mutationsbewilligung zu regeln.

³ Balkone Richtung Südwest und -ost (Baubereiche B, C, D, E), resp. Süden (Baubereich A, B1) dürfen den Baubereich um maximal 2.00 m überragen und unterliegen keiner Beschränkung in Bezug auf die zugehörige Fassadenlänge. Zusätzlich sind je Baubereich beim Gebäudezugang frei auskragende Vordächer in üblicher Grösse erlaubt.

⁴ Erschliessungsanlagen, Garagen- und Hauszugangsrampen, Kellerabgänge, Fluchtwegtreppen aus der Garage, Lichtschächte, Versorgungsanlagen und Mauern dürfen ausserhalb der Baubereiche für die Hauptbauten angeordnet werden. Dies gilt auch für Untergeschosse im Sinne von PBG § 275 Abs. 3, wobei diese zusätzlich die Baulinien respektieren müssen.

Art. 8

Geschosse, Gebäudehöhe

¹ Die für die Zone E1 geltenden Festlegungen der BZO betreffend der Geschossigkeiten, Gebäudehöhe und Dachgestaltung gelten im Gestaltungsplangebiet nicht.

² Für den Fertigboden (Oberkant) des Dachgeschosses des jeweiligen Baubereichs gelten folgende absoluten Höhen (m.ü.M.):

A: 524.25 B: 524.80 B1: 523.80 C: 525.80 D: 527.30 E: 529.30

³ Für Dachgeschosse der Baubereiche B, B1, C, D, E gilt die Flachdachpflicht mit einem zulässigen Dachprofil von maximal 3.00 m Höhe (bis und mit Abschluss Isolation / Wasserdichtung) ab Fertigboden Dachgeschoss unter einer 45°-Profillinie. Für das Dachgeschoss im Baubereich A gilt die Satteldachpflicht mit maximal 45° Dachneigung ab bestehender Höhe Fertigboden (Oberkant) des Dachgeschosses von 524.25 m.ü.M.

⁴ Für die Baubereiche B, B1, C, D und E mit Flachdachpflicht wird die imaginäre Firstrichtung gemäss Situationsplan 1:500, Plan Nr. 01 vom 10.10.2011 festgelegt. Dachaufbauten in den Baubereichen B, C, D und E dürfen Richtung Nordost und Südwest, Dachaufbauten im Baubereich B1 Richtung Norden und Süden die Profillinie auf maximal einem Drittel (1/3) durchstossen (§ 292 PBG). Vordächer im Dachgeschoss der Flachdachbauten dürfen die Profillinie auf der ganzen Fassadenlänge durchstossen, jedoch höchstens mit einer Vordachtiefe von 2.00 m und maximal bis auf die Flucht der Hauptfassaden.

⁵ Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind, zu begrünen.

⁶ Auf den Flachdächern sind Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Diese dürfen das Dach um maximal 1.00 m überragen.

Art. 9

Bauweise

¹ Die Hauptgebäude haben eine besonders gute Gestaltung und Einordnung aufzuweisen.

² Nebenbauten (besondere Gebäude) sind in den für besondere Gebäude ausgewiesenen Baubereichen zulässig. Sie müssen den Anforderungen einer Arealüberbauung entsprechen. Unterstände und ähnliches für Velos, Mofas, Kinderwagen, etc. sind im Baubereich für die oberirdischen Erschliessungs - und Versorgungsanlagen anzuordnen.

³ Die Bauten sind mindestens im Minergie® - Standard zu erstellen.

⁴ Mindestens fünf der sechs Baubereiche sind ab der Tiefgarage oder der Augwilerstrasse rollstuhlgängig zu erschliessen. Mindestens die Hälfte der Wohnungen muss behindertengerecht erstellt werden oder mit minimalem Aufwand behindertengerecht ausbaubar sein.

Art. 10

Etappierung

¹ Die Überbauung der sechs Baubereiche kann in zwei Etappen erfolgen.

² Mit der ersten Etappe ist auch der vom Bedarf her benötigte Teil der Unterniveaugarage inklusive Zufahrt zu erstellen.

³ Die Baugesuchseingabe hat die Gesamtüberbauung zu umfassen und darf nicht etappiert werden.

B. Erschliessung und Aussenanlagen

Art. 11

Erschliessung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr ab der Augwilerstrasse zu erschliessen.

² Die Zufahrt in die Unterniveaugarage ist gemäss Situationsplan 1:500, Plan Nr. 01 vom 10.10.2011 anzuordnen. Sie ist zweispurig oder mit einem (Ampel-)gesteuertem Wartebereich zwischen Rampe und Augwilerstrasse anzulegen.

³ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist eine Fussgängeranbindung der Augwilerstrasse zur Bushaltestelle "Augwil" zu schaffen.

Art. 12

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für das Gestaltungsplangebiet sind Abstellplätze gemäss Art. 4.2.1 BZO vorzusehen. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen oder überdeckt auszuführen. Werden Besucherabstellplätze in der Unterniveaugarage erstellt, müssen diese jederzeit ohne Hilfsmittel zugänglich sein.

² Die Abstellplätze für Besucher können oberirdisch im Bereich für die oberirdischen "Erschliessungs - und Versorgungsanlagen" erstellt werden.

In Absprache mit der Gemeinde besteht die Option einen Teil der Besucherabstellplätze zur Strukturierung und Verkehrsberuhigung der Augwilerstrasse auf dem öffentlichen Strassengrundstück zu realisieren.

³ Für Bauten und Anlagen nach Abs. 2 welche im "Bereich für die oberirdischen Erschliessungs - und Versorgungsanlagen" erstellt werden, ist im Grundbuch ein "Beseitigungs- und Anpassungsrevers" einzutragen.

Art. 13

Ver- und Entsorgung

¹ Wohnungszugewiesene Einrichtungen wie Velounterstände sowie Anlagen zur Abfallentsorgung sind im Bereich der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen vorzusehen.

² Innerhalb des Bereichs der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen ist Ersatz für die öffentliche Sammelstelle zu schaffen.

³ Für die Abfallentsorgung der Wohneinheiten ist eine Lösung mit Unterflurcontainern vorzusehen.

Art. 14

Umgebung

¹ Für die Umgebung ist die Begrünung und lockere Bepflanzung vorzusehen. Die besonders gute Gestaltung ist im Rahmen der Baubewilligung mit einem Umgebungs- und Pflanzkonzept nachzuweisen.

² Es sind qualitativ hochwertige Spiel-, Ruhe- und Begegnungsflächen im Umfang gemäss Art. 4.4.1 BZO anzubieten. Diese Flächen dürfen grundsätzlich im gesamten Gestaltungsplanperimeter angeordnet werden, wobei im bezeichneten Bereich eine mindestens 450 m² grosse Fläche vorzusehen ist. Die Spiel-, Ruhe- und Begegnungsflächen müssen innerhalb der Arealüberbauung allgemein zugänglich sein.

³ Bei Parzellierungen ist der Bestand der Spiel-, Ruhe- und Begegnungsflächen sowie das Zugangs- und Benutzungsrecht grundbuchlich zu sichern.

Art. 15

Lärmschutz

¹ Erforderliche bauliche Lärmschutzmassnahmen sind im dafür ausgewiesenen Baubereich vorzusehen.

C. Inkraftsetzung

Art. 16

Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan Vorder Marchlen wurde der öffentlichen Mitwirkung sowie der formellen Vorprüfung unterzogen. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

D. Orientierender Inhalt ohne Bestandteil der Festsetzung

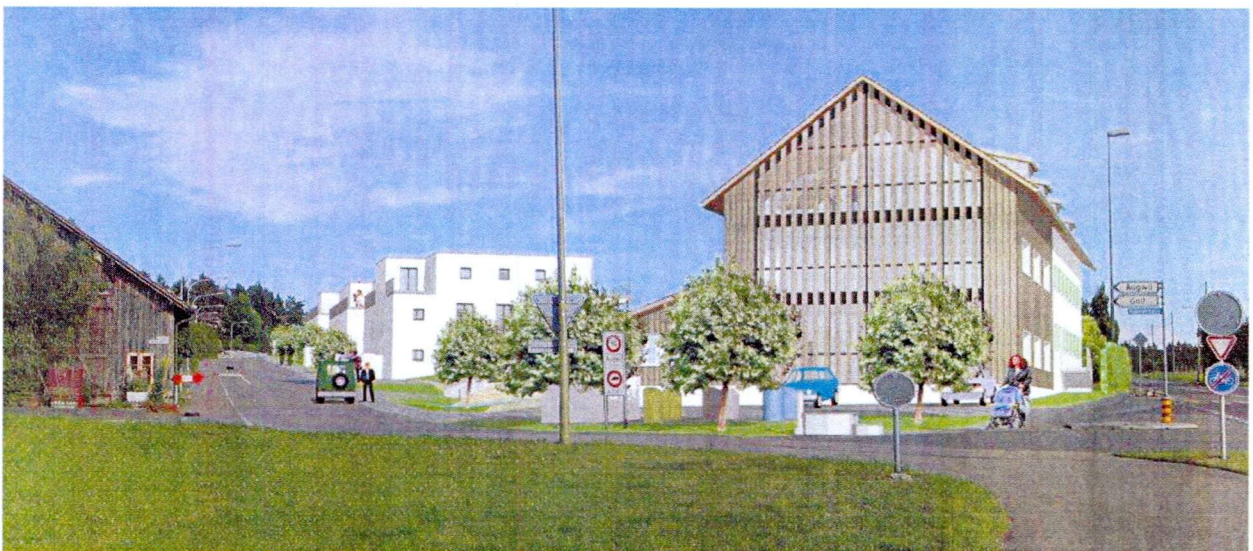
Der Plan "Erschliessungskonzept", Plan Nr. 02 vom 10.10.2011 gibt in konzeptioneller Art und Weise Auskunft darüber, wie die Ver- und Entsorgung innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter erfolgen könnte.

Der Plan "Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung", Plan Nr. 3034-090 vom 10. Oktober 2011 gibt in konzeptioneller Art und Weise Auskunft über die im Richtprojekt voraussichtlich geplante Umgebungsgestaltung.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„VORDER MARCHLEN“

ERLÄUTERNDER BERICHT
NACH ART. 47 RPV



Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Vorgeschichte	3
1.2	Übersicht Projekte.....	4
2.	BESTEHENDE PLANERISCHE FESTLEGUNGEN	5
2.1	Kantonale und Regionale Richtplanung	5
2.2	Kommunale Festlegungen	5
2.3	Weiteres.....	6
3.	ELEMENTE DES GESTALTUNGSPLANS.....	7
3.1	Perimeter	7
3.2	Lärmschutz	8
3.3	Bauweise im Gestaltungsplanperimeter	8
3.4	Nutzung	11
3.4	Umgebung	12
3.5	Gebäudestandard	12
3.6	Abstellplätze.....	12
3.7	Verkehrerschliessung	13
3.8	Ver- und Entsorgung	13
4.	MITWIRKUNG	14

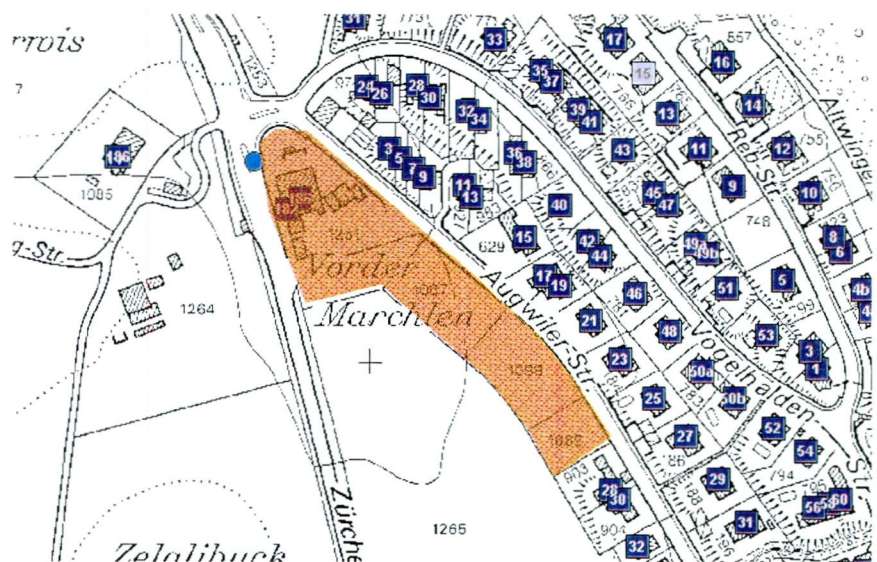
1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Im Dorfteil Augwil befindet sich im Spickel zwischen der Zürcher- und Augwilerstrasse das Grundstück Kat.-Nr. 1251. Gemäss Zonenplan ist dieses der Einfamilienhauszone E1 zugeordnet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, innerhalb 30 m ab der Zürcherstrasse die ES III. Die Zone E1 ermöglicht den Bau von Wohnbauten mit je einem Voll-, Dach- und Untergeschoss.

Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1251 das Restaurant „Frohsinn“ und diverse Nebengebäude. Die angrenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 1087, 1088 und 1089 sind unbebaut und befinden sich ebenfalls in der Zone E1.

Der Perimeter ist lärmexponiert (Staatsstrasse). Die Realisierung von Einfamilienhäusern ist vorab aus lärmhygienischen Gründen problematisch.



Situation mit Planungssperimeter; Quelle: GIS ZH

Deshalb haben sich die Grundeigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 1251 sowie der Kat.-Nrn. 1087, 1088 und 1089 entschlossen, einen privaten Gestaltungsplan festzusetzen und genehmigen zu lassen. Der Gestaltungsplan macht es möglich, dass das Areal einer den speziellen Verhältnissen des Ortes gerecht werdenden Nutzung zugeführt werden kann. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser sowie Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe.

Die innere Organisation der Gebäudekörper und ihre Anordnung im Gelände antworten in geeigneter Weise auf die lärmexponierte Lage des Areals. Ausdehnung und Lage der Gebäude verbessern schliesslich die Lärmsituation für die an der Augwilerstrasse gelegenen, bestehenden Einfamilienhäuser.

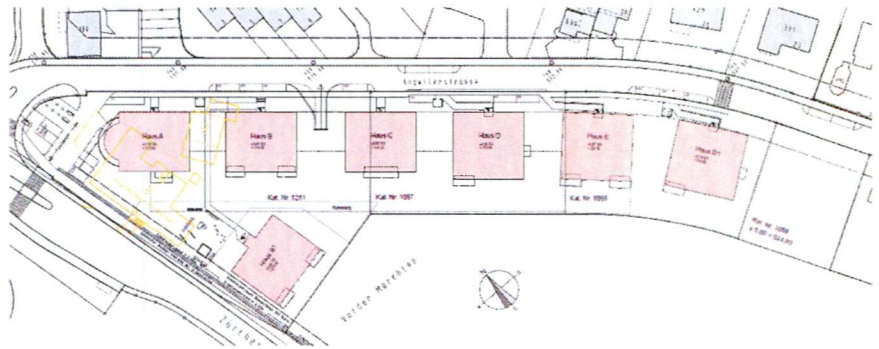
Der Gemeinderat unterstützt die Bemühungen der Grundeigentümer. Er sieht in der Realisierung von Mehrfamilienhäusern eine Chance für die weitere Entwicklung des Dorfteils Augwil.

1.2 Übersicht Projekte

Mehrere Projekte: Einbezug der Bevölkerung

Als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans entschlossen sich die Grundeigentümer, ein Richtprojekt ausarbeiten zu lassen.

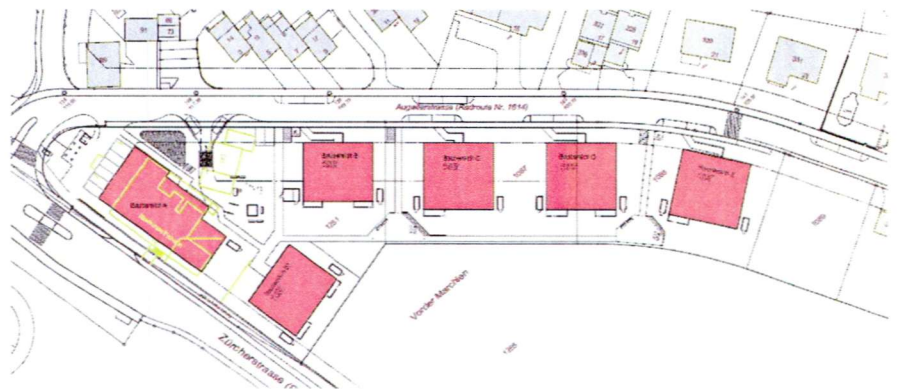
Dieses wurde unter Einbezug der Bevölkerung in mehreren Stufen weiter entwickelt und angepasst. Rücksicht genommen wurde insbesondere auf die Wünsche, auf die ursprünglich vorgesehene Tankstelle zu verzichten, die bauliche Dichte und Ausnützung zu reduzieren, die Gebäudeabstände zu vergrössern. Schliesslich wurde auch das Anliegen übernommen, den Gesamteindruck durch einen Ersatzbau des "Frohsinn" zu erhalten.



Projekt 2010: 7 Mehrfamilienhäuser, Quelle: Garaplan AG, Kloten

Richtprojekt Juni 2011

Im Resultat liegt nun ein überarbeitetes Richtprojekt vor, das einen Ersatzbau für das Gebäude Frohsinn sowie fünf Mehrfamilienhäuser vorsieht. Um die von der Richtplanung geforderte lockere und durchgrünte Bebauungsstruktur zu erzielen, sind anstelle von sechs nur vier Gebäude entlang der Augwilstrasse projektiert.



Richtprojekt Juni 2011: 5 MFH, Ersatzbau Frohsinn, Quelle: Garaplan AG, Kloten

Um in der Zone E1 Mehrfamilienhäuser realisieren zu können, ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Dieser ermöglicht es, in einzelnen Festlegungen von der Regelbauweise der E1 Zone abzuweichen. Im Gegenzug werden der künftigen Bauherrschaft Auflagen gemacht, welche eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität der Bebauung sicherstellt.

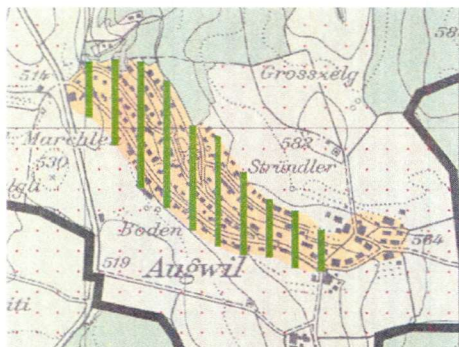
2. Bestehende planerische Festlegungen

Der Gestaltungsplanperimeter ist von verschiedenen planerischen Vorgaben überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans zu beachten.

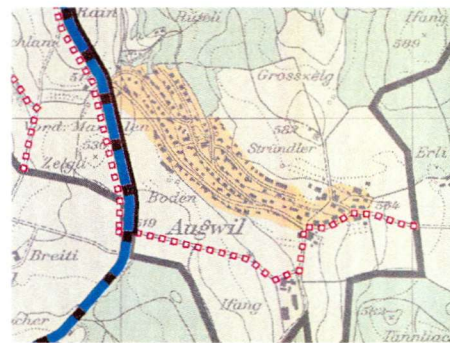
2.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

Der gültige kantonale Richtplan 1995 wie auch die Karten zur Gesamtüberprüfung der Richtplanung vom 2009 zeigen keine speziellen Festlegungen für den Dorfteil Augwil. In den Karten ist die Zürcherstrasse als bestehende Hauptverkehrsstrasse (Route 344) eingetragen.

Im regionalen Richtplan 1997 ist die Hanglage Ortsteil Augwil als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte eingetragen. Es ist in lockerer Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen bebaubar. Entlang der Zürcherstrasse ist die Signatur für einen geplanten Radweg ersichtlich. Die Zürcherstrasse selbst ist als Staatsstrasse mit Hinweis auf eine Umklassierung bei einem Ersatzbau eingetragen.



Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft:
· Gebiet mit niedriger baulicher Dichte



Regionaler Richtplan, Verkehr:
· Geplanter Radweg (rote Kästchen)
· Staatsstrasse Umklassierung (schwarz unterbrochen)

2.2 Kommunale Festlegungen

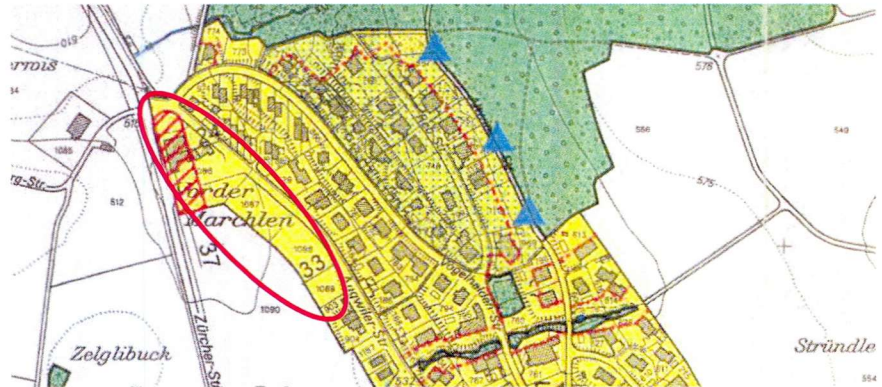
Kommunale Gesamtpläne

Im kommunalen Gesamtplan von 1981 ist die Augwilerstrasse als Sammelstrasse mit parallel verlaufendem, bestehendem Fussweg eingetragen. Der kommunale Gesamtplan wurde im 2001 revidiert. Die Augwilerstrasse wurde mit dem Eintrag "Zur Verkehrsberuhigung" überlagert. Im Übrigen sind die Bestimmungen aus dem regionalen Richtplan wieder zu finden.

Bau- und Zonenordnung

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1251, 1087, 1088 und 1089 sind gemäss gültiger BZO der Zone E1 zugewiesen. Im Süden grenzt die Landwirtschaftszone an.

Es gilt grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe II, die nur Wohnnutzungen zulässt. Davon ausgenommen ist die erste Bau-tiefe von 30 m ab der Zürcherstrasse auf Kat.-Nr. 1251. Dort gilt ES III (rote Schraffur), welche nebst Wohnen auch mässig stören-de Betriebe zulässt.



Ausschnitt Zonenplan und Empfindlichkeitsstufen 2001

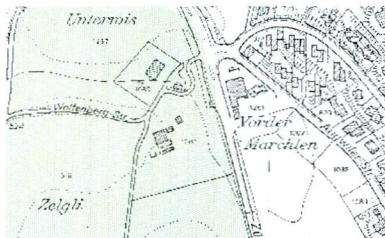
2.3 Weiteres



Altlasten und Bodenverschiebungen

Das Grundstück Kat.-Nr. 1251 befindet sich teilweise im Prüf-perimeter Bodenverschiebungen mit Hinweis auf Bodenbelas-tungen durch den Verkehrsträger "Zürcherstrasse".

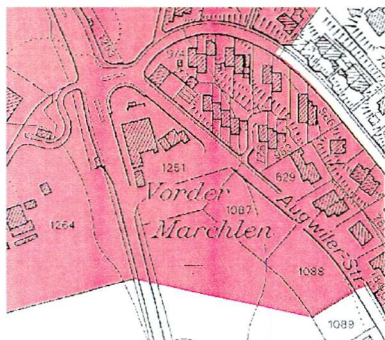
Im Rahmen der Baubewilligungen sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich Bodenverschiebungen zu verfügen.



Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung, 1980

Westlich der Zürcherstrasse beginnt der Moränenwall Vorder Marchlen von regionaler Bedeutung (Objekt-Nr. 102_153). Das Inventar ist behördenverbindlich und ist bei der Planung im Sinne einer Interessenabwägung zu berücksichtigen.

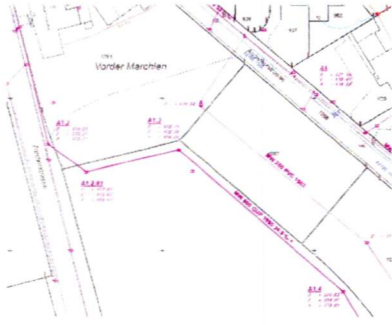
Im kommunalen Inventar sind keine Objekte vorhanden.



Gewässerschutz und Grundwasser

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Im Weiteren ist im Planungsgebiet ein Schotter-Grundwasserleiter vorhanden mit geringer Grundwassermächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit.

Die Auswahl der Oberflächen- und Bedachungsmaterialien ist auf die Anforderungen des Gewässerschutzbereichs Au abzu-stimmen. Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsver-fahrens und der Kanalisationsbewilligung zu regeln.



Generelles Entwässerungsprojekt (GEP)

Das Gebiet ist gemäss gültigen GEP der Gemeinde Lufingen im Mischsystem zu entwässern. Die Anschlussleitung verläuft südwestlich der Parzellen Kat.-Nrn. 1087 und 1088 Richtung Restaurant Frohsinn und dann Richtung Kreuzung.

Die Versickerungskarte weist für das Planungsgebiet einen sehr schlecht durchlässigen Untergrund und keine Versickerungsmöglichkeiten aus.

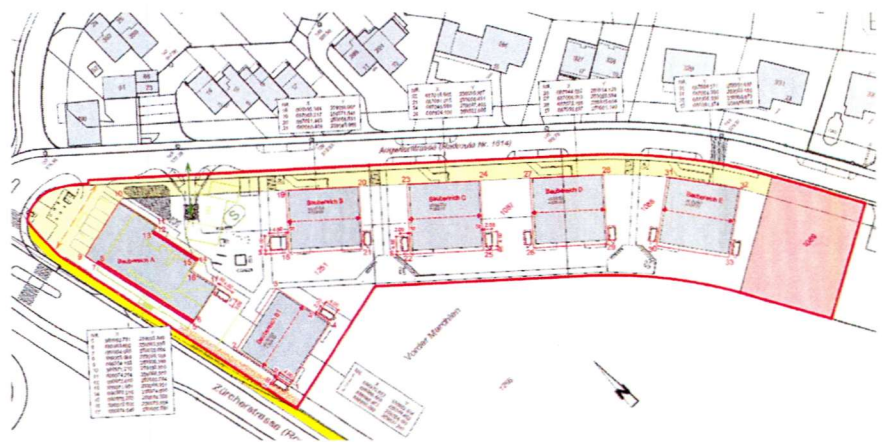
Es sind Retentionsmassnahmen wie eine Dachbegrünung zu treffen. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu spezifizieren.

3. Elemente des Gestaltungsplans

3.1 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die vier Grundstücke Kat.-Nrn. 1087, 1088, 1089 und 1251. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1087, 1088 und 1251 mit 7'554 m² Gesamtfläche sind sechs Baubereiche für eine Arealüberbauung ausgewiesen.

Eine Etappierung der Überbauung soll ermöglicht werden. Aufgrund der Bebauungsstruktur werden zwei Etappen als sinnvoll erachtet.



Ausschnitt Situationsplan zum privaten Gestaltungsplan

Das Grundstück Kat.-Nr. 1089 wird dem Gestaltungsplanperimeter zugeschlagen zur Festlegung einer Abstandserleichterung von 1.0 m. Ansonsten werden keine von der Regelbauweise abweichenden Festlegungen gemacht.

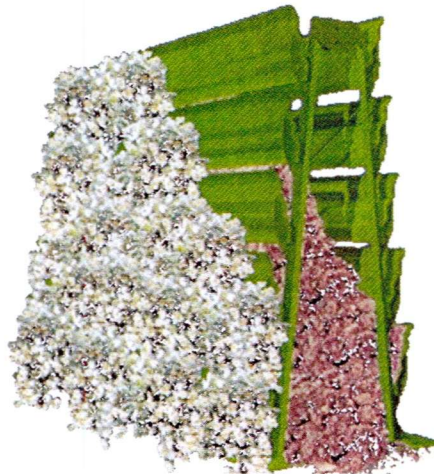
Parallel zum Gestaltungsplan erfolgt zurzeit die Planung des regionalen Radwegs entlang der Zürcherstrasse. Dieser wird voraussichtlich auf das Grundstück Kat.-Nr. 1251 im Perimeter des Gestaltungsplans zu liegen kommen. Da dieses Projekt noch nicht fertig gestellt ist, kann die Detailkoordination erst später im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

3.2 Lärmschutz

Das Areal liegt an einer stark befahrenen Staatsstrasse mit hohem Lastwagenanteil. Der Lärm ist erheblich. Im Rahmen der Entwicklung der Nutzungsidee und des Richtprojektes spielte dieser Sachverhalt eine wichtige Rolle.

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches ausweist, dass durch das Richtprojekt die Lärmbelastungen der Zürcherstrasse an den bestehenden Liegenschaften nordöstlich der Augwilerstrasse abnehmen werden.

Gemäss Lärmgutachten sind ohne Lärmschutzmassnahmen die Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Neubauten im Gestaltungsplanperimeter eingehalten. Daher sieht das Richtprojekt entlang der Zürcherstrasse eine rund 40 m lange und 2.80 m bis 3.30 m hohe baulich erforderliche Lärmschutzwand vor. Vorstellbar ist beispielsweise die Erstellung einer Schutzwand mit einem System wie Naturawall®.



Naturawall®, www.naturawall.ch

Hierauf reagiert der Gestaltungsplan mit der Ausscheidung eines "Baubereichs für Lärmschutzmassnahmen". In diesem wäre die Erstellung solcher Lärmschutzelemente zulässig.

Das Lärmgutachten empfiehlt die Weiterführung der Lärmschutzmassnahme mit einer Höhe von 2.80 m ausserhalb der Gestaltungsplanperimeters um rund 25 m Richtung Kloten.

3.3 Bauweise im Gestaltungsplanperimeter

Einordnung und Gestaltung

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen im Sinne von PBG § 69 ff analog einer Arealüberbauung. Die Bauten wie auch die Umgebung haben sich somit besonders gut einzuordnen.

Dies wird wie folgt erreicht:

- Die Baubereiche nehmen in der Körnung den rückseitigen Quartiercharakter auf. Zwischen den Baubereichen sind Abstände von rund 13 m vorhanden, was eine Bebauung mit Durchsicht und grosszügigen Zwischenräumen gewährleistet. Damit führt sie die lockere und durchgrünte Situation des Quartiers weiter und fügt sich im Gesamteindruck gut ins Landschaftsbild ein. Die Abstände der Baubereiche sind sogar grösser als die Abständen zwischen den umliegenden bestehenden Gebäuden (Art. 2.2.1 Grenzabstand 5 m, ergibt minimal 10 m Gebäudeabstand).
- Die Schaffung eines Baubereichs für einen Ersatzbau der „Froh-sinn“-Liegenschaft. Dieses Gebäude 'gehört' zum Dorfteil Augwil und soll als vertrautes Element in Form eines Ersatzbaus erhalten bleiben. Dazu werden im Gestaltungsplan Bereiche für die Stellung von Fassaden definiert und die bestehende Höhe des Dachgeschossbodens übernommen. Damit kann der heutige Gesamteindruck in einer zeitgemässen Umsetzung gewahrt werden.
- Die Gliederung in Baubereiche für Hauptgebäude, für besondere Gebäude und in nicht überbaubare Arealteile. Die Ausscheidung von Baubereichen für besondere Gebäude weist Gartenhäusern, überdachten Aussensitzplätzen und Ähnlichem einen klar bestimmten Raum zu. Das wilde Überstellen der Perimeterfläche wird damit unterbunden, was der Sicherstellung der besonders gut zu gestaltenden Umgebung dient.
- Die günstig angelegte Grundstückszufahrt. Sie berücksichtigt die Verkehrssicherheit zum Knoten Augwiler-/Zürcherstrasse und minimiert die Verkehrsbelastung durch die neue Überbauung
- Der zentrale von der Zürcherstrasse abgewandte Spiel-, Ruhe- und Begegnungsbereich mit einer festgelegten minimalen Grösse.
- Die immissionsarme Sicherstellung der öffentlichen Entsorgung für den Dorfteil Augwil. Die öffentliche Sammelstelle wird im Spickel Augwiler-/Zürcherstrasse erneuert und kann dort ohne wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung ihre Funktion erfüllen.
- Die neue Anbindung der Bushaltestelle Augwilerstrasse über das Gestaltungsplangebiet an das bestehende Trottoir Augwilerstrasse.
- Die Einhaltung der Vorgabe 'maximal zwei Vollgeschosse' aus dem regionalen Richtplan. Der obere Dachrandabschluss (ausgenommen Baubereich A) kommt nicht höher zu liegen als dies auch nach Regelbauweise zulässig wäre.
- Die wohngygienisch bessere Raumaufteilung mit Geschosswohnungen. Reiheneinfamilienhäuser nach Regelbauweise gliedern die Nutzungen in die Höhe. Lärmempfindliche Räume (z.B. Schlafzimmer) orientieren sich deshalb fast zwangsläufig Richtung Zürcherstrasse. Anders Mehrfamilienhäuser: Hier können die lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt (Augwilerstrasse) angeordnet werden.

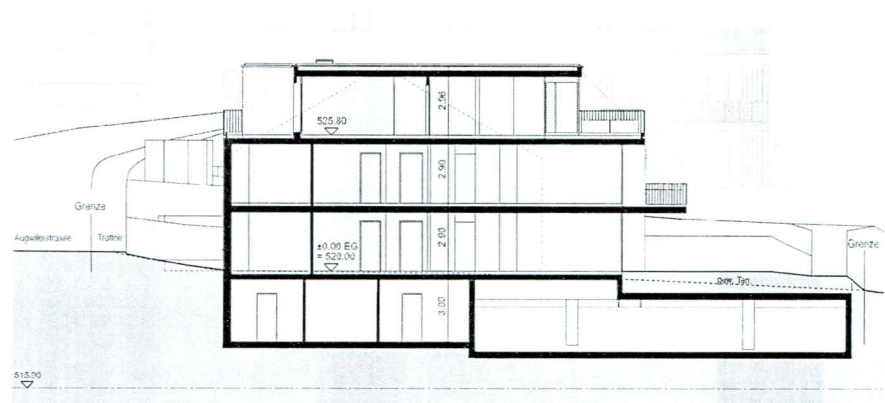
Gebäudelänge

Nach Art. 3.1.4 BZO ist bei Arealüberbauungen die Gebäudelänge frei. Dieser Bonus wird jedoch nicht konsumiert, weil zugunsten der lockeren Bebauung Baubereiche für Punktbauten und nicht für langgezogene Gebäude ausgeschrieben sind. Die Baubereiche sind rund 19 m x 20 m gross und unterschreiten damit die zulässige Gebäudelänge in der Zone E1 von 25 m. Davon ausgenommen ist der Baubereich für den Ersatzbau Restaurant „Frohsinn“ (knapp 35 m), wobei bereits der bestehende „Frohsinn“ mit knapp 30 m eine nicht regelkonforme Gebäudelänge aufweist.

Gebäudehöhe, Dachaufbauten

Ein Ziel des Gestaltungsplans ist es, den hinterliegenden Einfamilienhäusern die Sicht in die Alpen sowie die Moränenlandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen. Es soll eine bessere Lösung herbeigeführt werden, als dies nach Regelbauweise zu erwarten ist. Dies wird einerseits durch die lockere Bebauung gewährleistet, andererseits soll die zukünftige Bebauung so in den Hang gelegt werden, dass der obere Dachabschluss die Höhe von 8.80 m (berechnet nach § 279 Abs. 1 PBG zuzüglich 4.00 m Firsthöhe nach Art. 2.2.3 Bau- und Zonenordnung) im Gebäudezentrum nicht überschreitet.

Dazu wird in den Bauvorschriften die Höhe „Fertigboden (Oberkant) des Dachgeschosses“ und die Höhe des Dachgeschosses festgelegt. Dachgeschosse müssen sich innerhalb der 45°-Profillinie und einer maximalen Höhe von 3.00 m befinden (minimale Höhe zur Gewährleistung Raumhöhe von 2.40 m). Für Dachaufbauten gelten die Bedingungen von § 292 PBG, davon ausgenommen sind lediglich Vordächer (Beschattung Dachterrassen). Zusätzlich wird für die Baubereiche B1, B, C, D und E die Firststrichung festgelegt.



Schnitt Haus C, Quelle: Garaplan AG, Kloten

Im Baubereich A wird zur Wahrung der Identität ebenfalls die bestehende Höhe des Dachgeschossbodens (Fertigboden (Oberkant) Dachgeschoss) übernommen und die Satteldachpflicht auf-erlegt. Im Übrigen gelten die Regelbauvorschriften.

Nebengebäude

Für Nebengebäude werden Baubereiche ausgeschieden zur Sicherung der Freiflächen und Gewährleistung der lockeren durchgrünter Bebauung.

Zulässige Ausnutzung

Die Fläche der drei Grundstücke Kat.-Nrn. 1087, 1088 und 1251 beträgt 7'554 m² und erlaubt es, den Arealbonus zu beanspruchen.¹ Gemäss Art. 3.1.3 darf die Ausnutzungsziffer bei Arealüberbauungen um 10 % auf 33 % angehoben werden. Somit resultiert eine Nutzfläche von 2'493 m² in der Zone E1.

In der Zone E1 wäre nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Nutzfläche von knapp 2'500 m² dürfte in einem Vollgeschoss konsumiert werden. Die effektiv zur Verfügung stehende Wohnfläche wäre aber deutlich höher, da zusätzlich ein Dachgeschoss und ein teilweise bewohntes Untergeschoss zulässig sind, welche nicht in die Ausnutzungsziffer einzurechnen wären. Werden Dachgeschosse mit ca. 75% und Untergeschosse mit ca. 50% der Vollgeschossfläche eingerechnet (gemäss Art. 2.2.4a, Untergeschossausbau), so beträgt die effektiv zu realisierende Wohnfläche ca. 5'625 m².

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt weist eine Wohnfläche von maximal 5'200 m² auf. Dieser Wert liegt einiges tiefer als die bei einer Überbauung nach Regelbauweise möglichen Wohnfläche, weshalb dieses Mass den Bauvorschriften zugrundegelegt wird. Unter die Wohnfläche fallen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen inkl. Erschliessungsflächen, Sanitärräume und innere Trennwände.

3.4 Nutzung

In der Einfamilienhauszone E1 ist neben der reinen Wohnnutzung nicht störendes Gewerbe gestattet. Nach Art. 2.2.5 BZO darf diese $\frac{1}{3} \cdot$ der anrechenbare Nutzfläche = 831 m² ($7'554 \text{ m}^2 \cdot 33\% \cdot \frac{1}{3}$) nicht überschreiten.

Vorgesehen sind im Richtprojekt rund 700 m² nicht störendes Gewerbe (Büroflächen) im Ersatzbau „Frohsinn“. Büroflächen in diesem Gebäude sind sinnvoll, da dieses direkt an die Zürcherstrasse grenzt. Im Gestaltungsplan sollen ebenfalls rund 830 m² für nicht störendes Gewerbe erlaubt sein. Es wird daher das Mass von $\frac{1}{6}$ der Wohnfläche von 5'200 m² für nicht störendes Gewerbe festgelegt, was 850 m² ergibt.

¹ Das Grundstück Kat.-Nr. 1089 wird in die Berechnung nicht mit einbezogen, da es ja primär nach Regelbauweise überbaut werden soll, Arealüberbauungen ab 4'000 m² in der Zone E1 gemäss Art. 3.1.2 BZO

3.4 Umgebung

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser dominiert wohnliches "Grün". Die besonders gute Gestaltung der Umgebung ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungs- und Pflanzkonzept nachzuweisen. Eine mögliche Umgebungsgestaltung wird im Plan "Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung", Plan Nr. 3034-090 vom 10. Oktober 2011 aufgezeigt.

Im Richtprojekt sind nördlich der Mehrfamilienhäuser die verschiedenen notwendigen Erschliessungsanlagen wie die Hauszugänge, Abstellplätze für Besucher, Velounterstände und die Einrichtungen zur Abfallentsorgung (Unterflurcontainer) innerhalb der Baulinie angeordnet. Der Gestaltungsplan reagiert darauf mit einem Bereich für Erschliessungs-, Versorgungsanlagen und Besucherparkplätze und sieht gleichzeitig den Eintrag eines Anpassungs- und Beseitigungsrevers vor.

Im Planungssperimeter sind auch Bereiche für Spiel-, Ruhe- und Begegnungsflächen im Ausmass nach Art. 4.4.1 BZO anzuordnen. Eine zusammenhängende Mindestteilfläche von 450 m² wird lagemässig in den Gestaltungsplanvorschriften definiert, ansonsten sollen diese Flächen projektspezifisch angelegt werden können.

Details, wie unter anderem auch die Erschliessung für Fussgänger und allfällige gegenseitige Fusswegrechte, sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

3.5 Gebäudestandard

Im Gestaltungsplan wird vorgegeben, dass die Überbauung mindestens im Minergie® Standard (oder besser) auszuführen ist. Durch die Verwirklichung dieser Anforderung in der Gesamtüberbauung ist auch im Energie- und Umweltbereich eine gute Lösung möglich.

Die Wohnungsgrundrisse sind behindertengerecht anzulegen. Rollstuhlgängig zu erschliessen sind mindestens fünf der sechs Baubereiche ab der Tiefgarage oder Augwilerstrasse. In der Tiefgarage sind Behindertenparkplätze vorzusehen.

3.6 Abstellplätze

Maximal zulässig sind in den Baubereichen 5'200 m² Wohnflächen. Anhand des Richtprojekts wurde überprüft, ob die Parkplatzvorschriften der BZO auch für den Gestaltungsplan "Vorder Marchlen" Gültigkeit haben sollen. Dieses sieht 31 Wohneinheiten sowie rund 700 m² Fläche für nicht störendes Gewerbe vor. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs nach Art.- 4.2.1 BZO ergab dabei folgende Werte:

51 - 73 PP Bewohner / 7 - 10 PP Besucher
(Wohnen, Berechnung über Wohnfläche, Besucher über Wohnungszahl)

21 - 30 PP Beschäftigte / 3 Besucher
(nicht störendes Gewerbe, Berechnung über Nutzfläche von 700 m²)

Es wären daher für das Richtprojekt total 71 - 103 Abstellplätze für Bewohner/Beschäftigte und 10 - 13 Abstellplätze für Besucher zu erstellen. Im Richtprojekt ausgewiesen sind 71 unterirdische Abstellplätze (Bewohner/Beschäftigte) sowie 14 oberirdische Abstellplätze vor. Daraus kann geschlossen werden, dass hinsichtlich Parkierung keine zu Art. 4.2.1 BZO abweichende Bauvorschriften erforderlich sind.

Im Richtprojekt wurden zur Strukturierung des Strassenraums die oberirdischen Besucherabstellplätze nach Absprache mit der Gemeinde teilweise auf öffentlichem Strassengrund platziert.

3.7 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung der oberirdischen Besucherparkplätze sowie der Unterniveaugarage erfolgt ab der Augwilerstrasse.

Die Zufahrt in die Garage ist zweispurig anzulegen oder mit einem ausreichend grossen Wartebereich zwischen Augwilerstrasse und Rampe auszustatten. Die Details müssen im Baubewilligungsverfahren geregelt werden.

Für Fussgänger schafft das Richtprojekt ab der öffentlichen Bushaltestelle "Augwil" an der Zürcherstrasse Freiraum für eine Verbindung zur Augwilerstrasse. Die Fuss-/Fahrwegrechte sind im Rahmen des Baugesuches zu regeln.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung der Baugrundstücke mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist problemlos ab den vorhandenen Werkleitungen möglich. Ein mögliches Erschliessungskonzept wird im Plan "Erschliessungskonzept", Plan Nr. 02 vom 10. Oktober 2011 aufgezeigt. Zusätzliche übergeordnete Installationen der einzelnen Werke wären im Baubereich für oberirdische Erschliessungs- und Versorgungsanlagen möglich (Baubewilligungsverfahren).

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sieht das Richtprojekt im Bereich der Einmündung Augwiler-/Zürcherstrasse auch einen Ersatz der bereits vorhandenen Sammelstelle vor. Die Details über die Bewirtschaftung, die Nutzungsrechte, Fahrwegrechte, ev. Landabtretung, etc. sind zwischen der Grundeigentümerin des Gestaltungsplanperimeters und der Gemeinde zu regeln.

4. Mitwirkung

Öffentliche Auflage	<p>Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 10. September 2010 bis 9. November 2010 öffentlich aufgelegt.</p> <p>Es gingen sechs Mitwirkungsbeiträge aus der Bevölkerung und drei Stellungnahmen aus den umliegenden Gemeinden/Städten ein.</p>
Vorprüfung ARV	<p>Der private Gestaltungsplan wurde am 23. Juli 2010 dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) zur formellen Vorprüfung zugestellt.</p> <p>Die Stellungnahme liegt vom 15. November 2010 vor.</p>
Anpassung Revision	<p>Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der aus der Mitwirkung und Vorprüfung gewonnen Erkenntnisse angepasst.</p>
2. Öffentliche Auflage	<p>Der geänderte private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 15. Juni 2011 bis 15. September 2011 nochmals öffentlich aufgelegt.</p> <p>Es gingen drei Mitwirkungsbeiträge aus der Bevölkerung und vier Stellungnahmen aus den umliegenden Gemeinden/Städten ein.</p>
2, Vorprüfung ARE	<p>Der private Gestaltungsplan wurde am 6. Juli 2011 dem Amt für Raumentwicklung ARE (ehemals ARV) zur formellen Vorprüfung zugestellt.</p> <p>Die Stellungnahme liegt vom 1. September 2011 vor.</p> <p>Die Einwendungen werden im Mitwirkungsbericht behandelt.</p>
Gemeindeversammlung	<p>Der Teilrevision wurde am 2. Dezember 2011 zugestimmt.</p>