R Bassersdorf 6

Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Dezember 1997

2584. Quartierplan Nr. 18 Chrüzacher und Gestaltungsplan Chrüzacher, Bassersdorf

Am 4. November 1997 ersuchte der Gemeinderat Bassersdorf um Genehmigung seines Beschlusses vom 23. September 1997 betreffend Festsetzung des Quartierplans Nr. 18 Chrüzacher.

Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 19. November 1997 der Kanzlei der Baurekurskommissionen ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch die Baltenswilerstrasse S-7, im Osten durch die Zürichstrasse S-10, im Süden durch den Chrüzacherweg entlang der Bahnlinie der SBB und im Westen durch die Dietlikonerstrasse begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan und innerhalb des generellen Kanalisationsprojekts der Gemeinde Bassersdorf.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets dienen die an die Dietlikonerstrasse angeschlossene Strasse Im Chrüzacher sowie der von der Baltenswilerstrasse S-7 abzweigende Bodenacherweg mit der ringförmig geschlossenen Strasse Im Bodenacher und dem Hinderacherweg mit Kehrplatz. Ab der Strasse Im Bodenacher sind separate Fusswege, der Bodenacherweg zur Dietlikonerstrasse, der Fussweg A zur Baltenswilerstrasse S-7 und der Weg Im Eschteracher zum parallel zur Bahnlinie folgenden Chrüzacherweg vorgesehen.

Die an der Strasse Im Chrüzacher auf 20 m, am Bodenacherweg auf 21,5 m, an der Strasse Im Bodenacher auf 20 m und an den Fusswegen Im Eschteracher, dem Bodenacherweg sowie dem Fussweg A je auf 10 m festgelegten Verkehrsbaulinienabstände entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Die mit RRB Nr. 3580/1961 genehmigten Verkehrsbaulinien werden im Einmündungsbereich der Strasse Im Chrüzacher und des Bodenacherwegs geöffnet bzw. aufgehoben. Nach der Niveaulinie beträgt die Höchststeigung bei der Strasse Im Chrüzacher 2%, bei der Strasse Im Bodenacher 1,7% und am Hinderacherweg 1%.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser und Elektrizität) sowie die Ordnung des Geldausgleichs.

Am 23. September 1997 stimmte der Gemeinderat Bassersdorf dem privaten Gestaltungsplan Chrüzacher zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gegen diesen Beschluss keine Rekurse ein. Die Vorlage regelt die Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahnlinie, der Zürichstrasse sowie der Baltenswilerstrasse.

Da in den Quartierplanakten auch der Kostenverleger für die Lärmschutzmassnahmen enthalten ist, sind beide Vorlagen Quartier- und Gestaltungsplan gemeinsam zu genehmigen. Sie sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der mit Beschluss des Gemeinderates Bassersdorf vom 23. September 1997 festgesetzte Quartierplan Nr. 18 Chrüzacher wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.

II. Der private Gestaltungsplan Chrüzacher, dem der Gemeinderat Bassersdorf am 23. September 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf, 8303 Bassersdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Rücksendung von je zwei Aktendossiers mit Genehmigungsvermerk), sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Exemplar des Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich

Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan "Chrüzacher"

Immissionsschutz längs
Baltenswilerstrasse S-7
Zürichstrasse S-10
Flughafenlinie SBB

Situation 1:500

Vom Gemeinderat genehmigt am: 23. Sep. 1997

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: - 3. Okt. 1997

Namens des Gemeinderates.
Der Präsident: Der Schreiber:

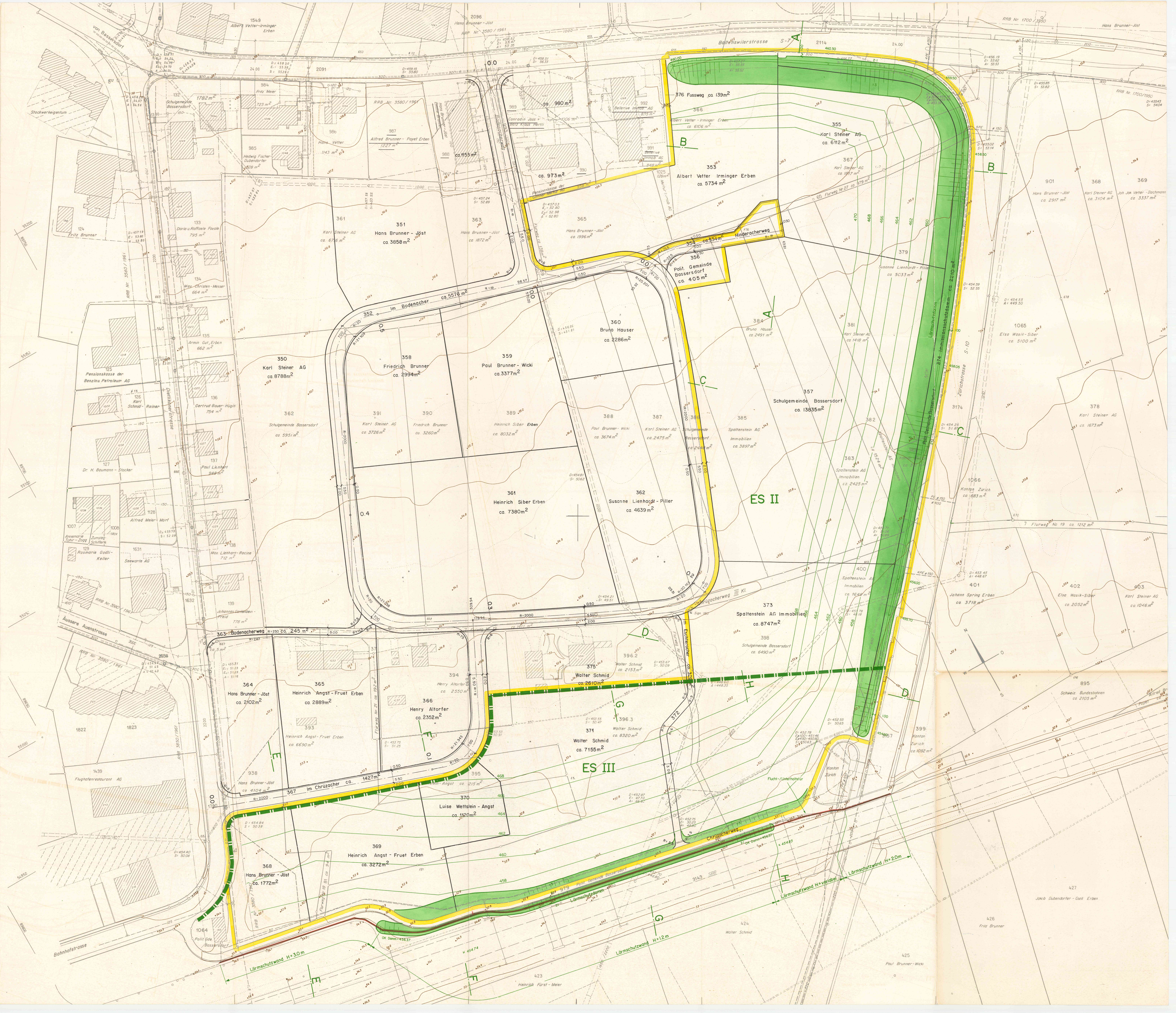
Vom Regierungsrat am 3. Dez. 1997
mit Beschluss Nr. 2584 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:

Plan Nr. 4	Verfasser:
1846	M. Sommer AG, Ing. Büro, Bungertweg 1, 8303 Bassersdorf

Archiv Nr.

M.SOMMER AG INGENIEURBÜRO 8303 Bassersdorf Bungertweg 1 Tel. 01/836 72 82	Pl.Nr. 1846/86/27/87 /4 Gr. 90/126 Ent. pb Gez. Hi	Dat. November 1996



Legende:

32	Alte Grundstück-Nummer	366	Neue Grundstück-Nummer
ca. 3726 m²	Fläche alter Bestand	ca. 2334 m²	Fläche neuer Bestand
(gelbe Linie)	Perimetergrenze Gestaltungsplan		
— — — —	Perimeter Abzugsfläche für Quartierstrasse		
===▫===	Best. Kanalisation		
	Best. Drainagen - Sauger		
	Best. Wasserleitungen		
	Best. EW- Anlagen		
	Best. TT-u. Telecommunal - Anlagen		

SCHULPFLEGE BASSERSDORF
Die Präsidentin: L. Morger
Die Sekretärin: Y. Sommer

i.V. L. Wettstein-Angst

R. Wieland

K. Steiner AG

Spaltenstein Immob. AG

Erben Heinrich Angst-Fruet:
G. Angst-Fruet

Erben Alb. Vetter-Irminger:
Maria Vetter

PS: Vollmachten liegen bei den QP-Akten.
10. Juli 1997

Bausekretariat
Bassersdorf
Karl Hügin-Platz
8303 Bassersdorf

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich

Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan "Chrüzacher"

Gestaltungsplanvorschriften

Vom Gemeinderat genehmigt am: 23. Sep. 1997
Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 3. Okt. 1997

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: **Der Schreiber:**

Vom Regierungsrat am 3. Dez. 1997
mit Beschluss Nr. 2584 **genehmigt**

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:

Verfasser:
Ingenieurbüro, M. Sommer AG, Bungertweg 1, 8303 Bassersdorf

Für die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt der Private Gestaltungsplan "Chrüzacher" im Sinne von §§ 83 und 85 des Planungs- und Baugesetz (PBG) mit den nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan dient dem Immissionsschutz und beinhaltet die minimal vorgeschriebenen Immissionsschutzmassnahmen. Er regelt die Bebauung des Gebietes "Chrüzacher"innerhalb des Lärmperimeters. Es wird die Erstellung von Gebäuden für Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzung entlang der Baltenswiler- und Zürichstrasse und mit mässig störende Betriebe entlang der Flughafenlinie SBB ermöglicht.

Art. 2 Allgemeine Bestimmungen

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Bestandteile

Folgende Dokumente sind Bestandteil des Privaten Gestaltungsplans "Chrüzacher":

1. Gestaltungsplanvorschriften

2. Lärmbelastung - Gutachten

3. Grundeigentümerverzeichnis

4. Immissionsschutz längs Baltenswilerstrasse S-7
   Zürichstrasse S-10, Flughafenlinie SBB
   Situation 1:500 Plan Nr. 1846/86/27/87/4

5. Immissionsschutz längs Baltenswilerstrasse S-7
   und Zürichstrasse S-10
   Schnitte A-D 1:200 Plan Nr. 1846/84

6. Immissionsschutz längs Flughafenlinie SBB
   Schnitte E-H 1:200 Plan Nr. 1846/85

Im Rahmen der gemeinschaftlichen Ausstattungen ist der Kostenverleger für die Immissionsschutzanlagen und die Neuparzellierung im Amtlichen Quartierplanes Nr. 18 Chrüzacher festgelegt.

Art. 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 Immissionsschutz längs Baltenswilerstrasse S-7, Zürichstrasse S-10, Flughafenlinie SBB, Plan Nr. 1846/86/27/87/4 dargestellt.

Art. 5 Bauweise, Grundmasse und Nutzung

Die Bauten dürfen in der Bauweise, den Grundmassen und der Nutzung nach den Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) erstellt werden.

Art. 6 Erschliessung

Die Erschliessung (Strassen, Werkleitungsbauten) der Bauparzellen erfolgt gemäss den Festlegungen des Amtlichen Quartierplanes Nr. 18 Chrüzacher.

Art. 7 Immissionsschutzbauten

Die Erstellung der Immissionsschutzbauten erfolgt gesamthaft im Amtlichen Quartierplanverfahren (Damm und Wand) auf erstes Verlangen eines Grundeigentümers von kostenbeitragspflichtigem Bauland innerhalb des Perimeters.

Die Erstellung der Immissionsschutzbauten kann auch mit dem Baubewilligungsverfahren erfolgen. Dabei kann eine individuelle Gestaltung vorgegeben werden, die den Immissionsschutz gewährleisten muss. Der Nachweis ist mit einem Lärmgutachten zu erbringen. In diesem Fall hat die Erstellung der Anlagen im Einvernehmen mit den Anstössern und für den Damm mit Wand entlang der Flughafenlinie mit der SBB und für den Damm längs der Baltenswiler- und Zürichstrasse mit dem Kant. Tiefbauamt zu erfolgen.

Bauzufahrten sind von den Anstössern jederzeit zu gestatten.

Art. 8 Empfindlichkeitsstufen (ES)

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss BZO für die Gebiete,

längs Flughafenlinie SBB: ES III

längs Baltenswiler- und Zürichstrasse: ES II

zugewiesen und im Plan Immissionsschutz längs Baltenswilerstrasse S-7, Zürichstrasse S-10, Flughafenlinie SBB, Situation 1:500, Plan Nr. 1846/86/27/87/4 dargestellt.

Art. 9 Bauvorhaben

Die Beachtung der Vorschriften gemäss SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau), unter Berücksichtigung der allfälligen Verschärfung gemäss Art. 32 Abs. 2 LSV.

Art. 10 Lärmschutzmassnahmen am Gebäude

Für lärmempfindliche Wohn- und Betriebsräume nach Art. 2 Abs. 6 LSV, welche über der im Privaten Gestaltungsplan "Chrüzacher" definierten Höhenbegrenzungslinie der Immissionsschutzdämme hinausragen, gelten folgende Bedingungen:

- Entlang der Zürichstrasse S-10:
  Bis zu einem Abstand von 45 m ab Strassenachse müssen die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume vollständig lärmabgewandt angeordnet werden. Ab 45 m sind solche Lüftungsfenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist oder die Lärmquelle nur in einem Winkel von max. 60 Grad sichtbar, wobei in diesem Fall aus den übrigen Bereichen keine Lärmanteile resultieren dürfen.
  Bei gewerblicher Nutzung sind bis zu einem Abstand von 40 m ab Strassenachse die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume um 90 Grad von der Lärmquelle abgedreht anzuordnen.

- Entlang der Baltenswilerstrasse S-7:
  Bis zu einem Abstand von 30 m ab Strassenachse müsse die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume vollständig lärmabgewandt angeordnet werden. Im Abstand von 30 m bis 40 m sind solche Lüftungsfenster nur zulässig, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist oder die Lärmquelle nur in einem Winkel von max. 60 Grad sichtbar, wobei in diesem Fall aus den übrigen Bereichen keine Lärmanteile resultieren dürfen. Ab 40 m sind die Lüftungsfenster um 90 Grad von der Lärmquelle abgedreht anzuordnen.
  Bei gewerblicher Nutzung sind bis zu einem Abstand von 25 m ab Strassenachse die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume um 90 Grad von der Lärmquelle abgedreht anzuordnen.

- Kreuzungsbereich Baltenswilerstrasse S-7, Zürichstrasse S-10: Zusätzlich sind im Eckbereich bis 45 m ab Zürichstrasse S-10 und 35 m ab Baltenswilerstrasse S-7 Lüftungsfenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn die Sichtlinie zu beiden Lärmquellen vollständig unterbrochen ist und eine Hinderniswirkung von min. 10 dB erreicht wird.

- Entlang der Flughafenlinie SBB
  Die Einhaltung der IGW ist im Rahmen der Baubewilligung zu belegen.

Art. 11 Erschütterungen

Als Schutzmassnahme gegen Erschütterungsübertragung von der Bahnlinie sind entlang der Flughafenlinie SBB in einem Bereich bis 20m Abstand ab Achse des Durchfahrtsgeleises bei den erdberührten Aussenwänden von Neubauten elastische Matten einzubauen, oder es ist mit Gutachten zu belegen, dass die massgebenden KB-Anhaltswerte gemäss DIN-Norm 4150, Ausgabe 1992, nicht überschritten werden.

Art. 12 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Bassersdorf, 20. November 1996

Ingenieurbüro
M. Sommer AG
Bungertweg 1
8303 Bassersdorf
Tel. 01 836 72 82

Grundeigentümerliste

Neue Parz Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
353	Erben Albert Vetter-Irminger - Frau Maria Vetter-Irminger, Baltenswilerstr. 26, 8303 Bassersdorf - Frau Gertrud Keller-Vetter, Schulweg 2, 6285 Hitzkirch - Albert Vetter-Eberhard, Kalchengasse 10, 8302 Kloten - Rudolf Vetter, Vormund: Amtsvormundschaft Kloten, Herr Rainer Ehrmann, Postfach 21, 8302 Kloten - Frau Klara Trüb-Vetter, Vorderbänikon, 8302 Kloten	Maria Vetter G. Keller A. Vetter . K. Trüb
355	Karl Steiner AG, Hagenholzstr. 60, 8050 Zürich	R. Wüland P. Schmid
357	Schulgemeinde Bassersdorf, Sekretariat, Gemeindehaus, 8303 Bassersdorf	SCHULPFLEGE BASSERSDORF Die Präsidentin: L. Morger Die Sekretärin: Y. Sommer
368	Hans Brunner-Jöst, Eichhof, 8471 Berg-Rutschwil	H. Brunner
369	Erben Heinrich Angst-Fruet, Chrüzacherstr. 1033, 8303 Bassersdorf	g. angst - fruet
370	Luise Wettstein-Angst, Bachstr. 16, 8600 Dübendorf	i.V.
371	Walter Schmid, Chrüzacherstr. 1041, 8303 Bassersdorf	W. Schmid
373	Spaltenstein Immobilien AG, Siewerdtstr. 8, 8050 Zürich	

PS: Vollmachten liegen bei den QP-Akten.

10. Juli 1997

Bausekretariat
Bassersdorf
Karl Hügin-Platz
8303 Bassersdorf

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Immissionsgrenzwert: Tag Lr = 60 dB (A)
Nacht Lr = 50 dB (A)

Beurteilungspegel Lr
berechnet mit Lärmschutz

Kurve ——— erfüllt die Immissionsgrenzwerte Nacht

Die Beurteilungspegel am Tag sind an der Baltenswilerstrasse um 9 dB(A) und an der Zürichstrasse um 8 dB(A) höher als in der Nacht.

M. SOMMER AG INGENIEURBÜRO
8303 Bassersdorf Bungertweg 1
Tel. 01/836 72 82 Fax. 01/836 97 10

Pl.Nr. 1846/84 | Dat. November 1996
Gr. 60/147
Ent. pb | Gez. Hi

Exemplar des Amtes für Raumplanung

5

Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan "Chrüzacher"

Immissionsschutz längs
Baltenswilerstrasse S-7
Zürichstrasse S-10

Schnitte A-D 1:200

Vom Gemeinderat genehmigt am: 23. Sep. 1997
Im Amtsblatt ausgeschrieben am: – 3. Okt. 1997

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am 3. Dez. 1997
mit Beschluss Nr. 2574 genehmigt:

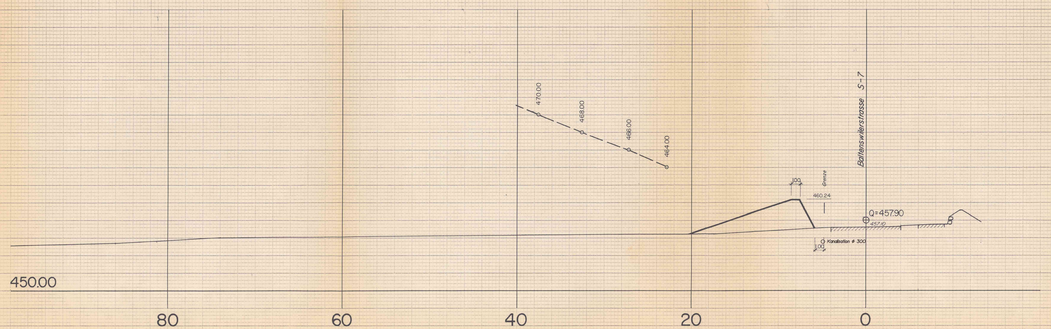
Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:

Plan Nr. 5 Verfasser:
1846 M. Sommer AG, Ing. Büro, Bungertweg 1, 8303 Bassersdorf
Archiv Nr.

Baltenswilerstrasse S-7

Schnitt A

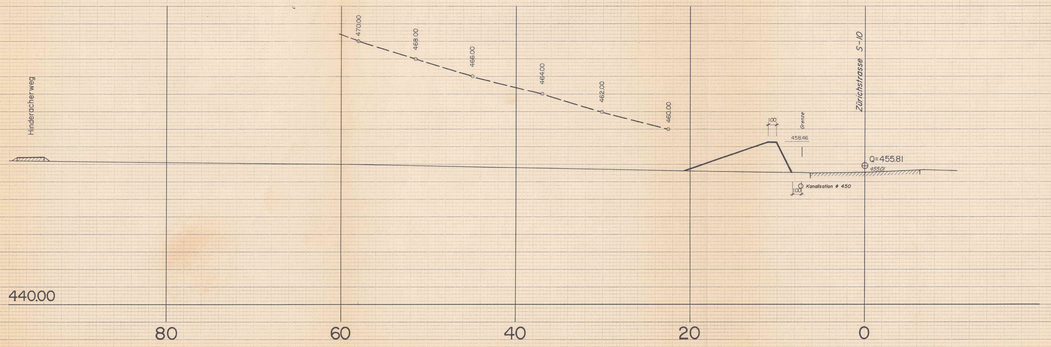
Beurteilungspegel Lr Tag =	59 dB (A)	61 dB (A)	63 dB (A)	66 dB (A)
Ist Zustand Lr Nacht =	50 dB (A)	52 dB (A)	54 dB (A)	57 dB (A)



Zürichstrasse S-10

Schnitt B

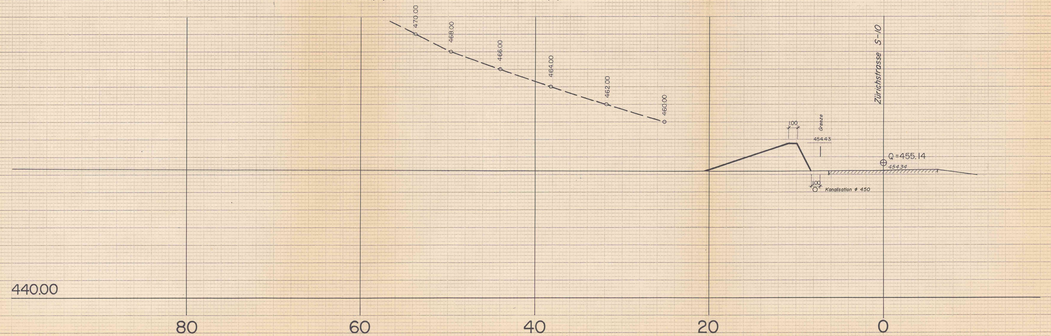
Beurteilungspegel Lr Tag =	61 dB (A)	63 dB (A)	65 dB (A)	68 dB (A)
Ist Zustand Lr Nacht =	53 dB (A)	55 dB (A)	57 dB (A)	60 dB (A)



Zürichstrasse S-10

Schnitt C

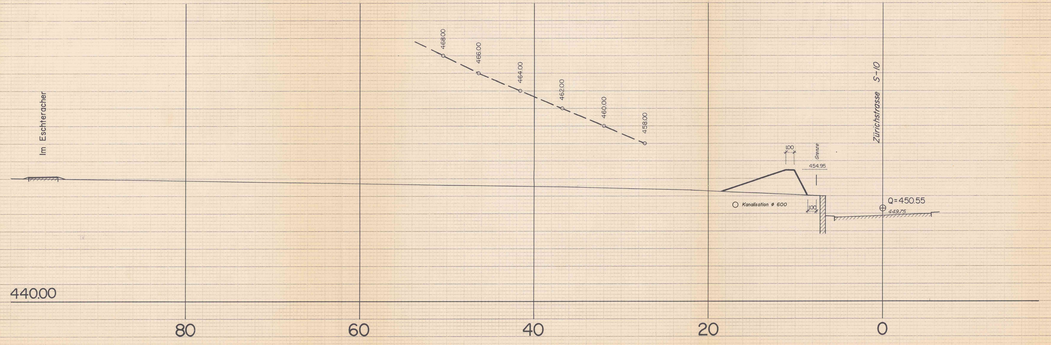
Beurteilungspegel Lr Tag =	63 dB (A)	65 dB (A)	67 dB (A)	70 dB (A)
Ist Zustand Lr Nacht =	55 dB (A)	57 dB (A)	59 dB (A)	62 dB (A)



Zürichstrasse S-10

Schnitt D

Beurteilungspegel Lr Tag =	63 dB (A)	65 dB (A)	67 dB (A)	70 dB (A)
Ist Zustand Lr Nacht =	55 dB (A)	57 dB (A)	59 dB (A)	62 dB (A)



Empfindlichkeitsstufe: ES III

Immissionsgrenzwert: Tag Lr = 65 dB (A)
Nacht Lr = 55 dB (A)

Beurteilungspegel Lr
berechnet mit Lärmschutz

Kurve — — — erfüllt die Immissionsgrenzwerte Nacht

Der Beurteilungspegel am Tag liegt 8 dB (A) höher als in der Nacht

M. SOMMER AG INGENIEURBÜRO
8303 Bassersdorf Bungertweg 1
Tel. 01/836 72 82 Fax. 01/836 97 10

Pl Nr. 1846/85 | Dat. November 1996
Gr. 60/147
Ent. pb | Gez. Hi

Exemplar des Amtes für Raumplanung

6

Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan "Chrüzacher"

Immissionsschutz längs Flughafenlinie SBB

Schnitt E-H 1:200

Vom Gemeinderat genehmigt am: 23. Sep. 1997
Im Amtsblatt ausgeschrieben am: – 3. Okt. 1997

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident: Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am 3. Dez. 1997
mit Beschluss Nr. 2574 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:

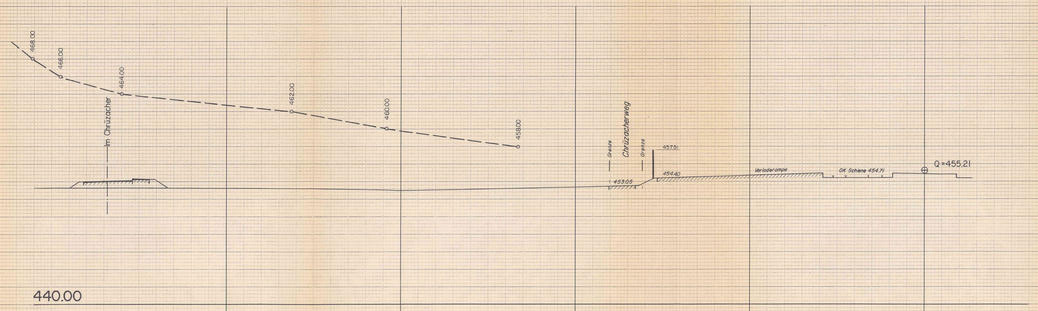
Plan Nr. 6 Verfasser:

1846 M. Sommer AG, Ing. Büro, Bungertweg 1, 8303 Bassersdorf

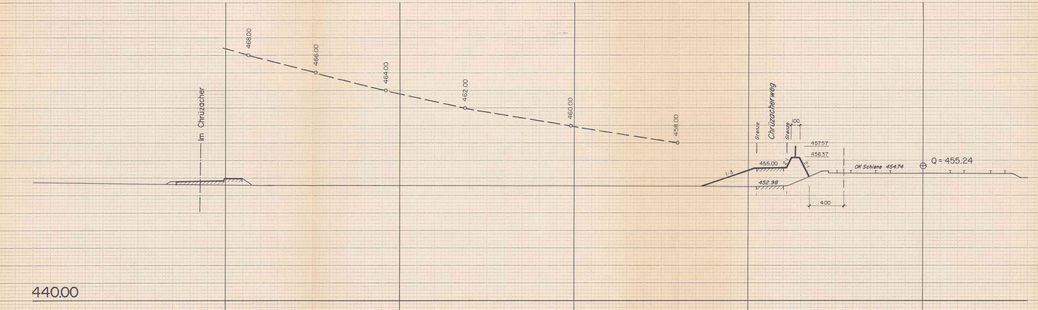
Archiv Nr.

Schnitt E

Beurteilungspegel Lr Tag = 66 dB (A) 67 dB (A) 69 dB (A) 73 dB (A)
Ist Zustand Lr Nacht = 58 dB (A) 59 dB (A) 61 dB (A) 65 dB (A)

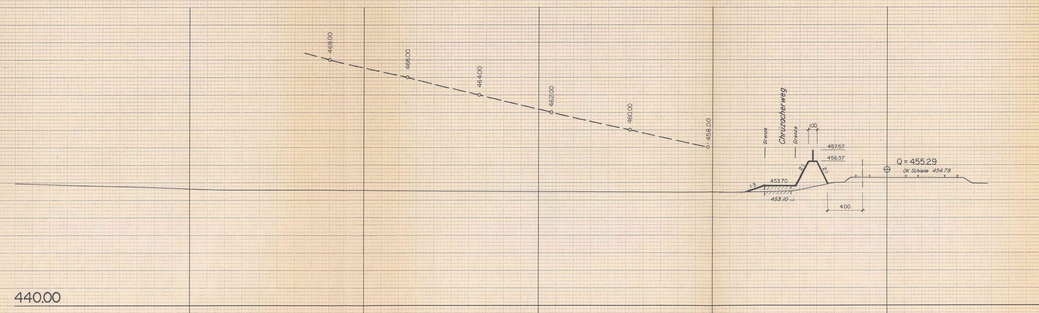
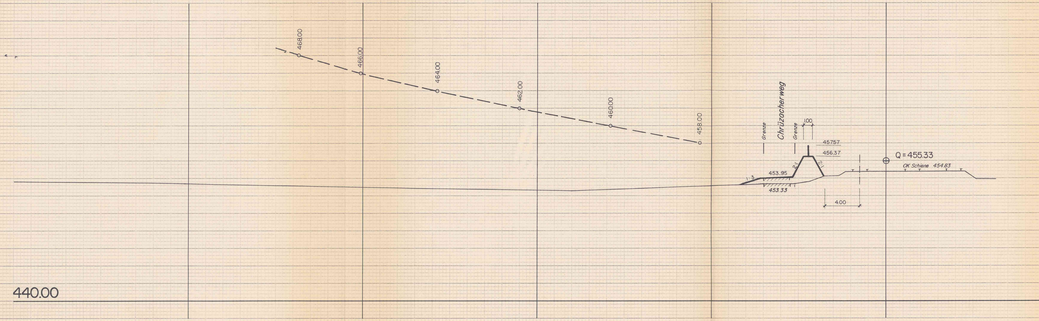


Schnitt F



Schnitt G

Beurteilungspegel Lr Tag = 66 dB (A) 67 dB (A) 69 dB (A) 73 dB (A)
Ist Zustand Lr Nacht = 58 dB (A) 59 dB (A) 61 dB (A) 65 dB (A)



Schnitt H