



VERFÜGUNG

vom 30. Oktober 2001

**Bassersdorf. Quartierplan Nr. 18A Ufmatten und privater Gestaltungsplan
Ufmatten**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Bassersdorf hat den Quartierplan Nr. 18A Ufmatten am 12. Juni 2001 festgesetzt und die Gemeindeversammlung Bassersdorf vom 21. September 1998 hat dem privaten Gestaltungsplan Ufmatten zugestimmt. Mit Schreiben vom 25. Juli 2001 ersucht der Gemeinderat Bassersdorf um Genehmigung dieser Vorlagen.

A. Quartierplan

Der Festsetzungsbeschluss des Quartierplans wurde im kantonalen Amtsblatt am 22. Juni 2001 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. August 2001 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Baltenswilerstrasse S-7, im Süden durch das Bahnareal der SBB und im Nordwesten durch die Zürichstrasse S-10 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in der Bauzone WG2 sowie innerhalb des Einzugsgebietes des in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Bassersdorf.

Die strassenmässige Erschliessung des südöstlichen und südwestlichen Quartierplangebietes erfolgt über die dem Bahntrasse entlang führenden Strasse A, die an die Baltenswilerstrasse sowie an die Zürichstrasse angeschlossen wird. Das nördliche Quartierplangebiet wird durch die Stichstrassen B und C erschlossen. Die Enden dieser beiden Stichstrassen werden durch Servitutswege mit der Strasse A bzw. mit der Baltenswilerstrasse verbunden (z.T. als Rad- und Fusswege, z.T. auch als reine Fusswege). Von der Mitte des Strassenabschnittes B führt ein Servituts-Fussweg zur Zürichstrasse. Anstelle der heute bestehenden Fuss- und Fahrwegverbindung zwischen den Strassenüberführungen Baltenswiler-

und Zürichstrasse über den Flurweg Nr. 19 (Kat.-Nr. 3182) wird mit den Wegabschnitten D und E sowie der Strasse A ein Ersatz entlang der SBB-Bahnlinie geschaffen.

Im Quartierplangebiet werden an den Strassen A, B und C sowie an den Wegabschnitten D und E Verkehrsbaulinien festgelegt. Für den Strassenabschnitt C wird die Baulinie ausgeweitet, zwecks Schaffung eines öffentlichen Raumes gemäss dem parallel zum Quartierplan aufgestellten Gestaltungsplan (Zustimmung der Gemeindeversammlung am 21. September 1998). Die festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand zwischen 19.5 m und 27.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Gemäss Niveaulinien beträgt die Höchststeigung an der Strasse A 0.8 %, an der Strasse B 0.5 % und an der Strasse C 0.0 %.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Wege, Kanalisation, Verlegung Meliorationsleitung, Wasser, Strom, Schallschutzwand entlang SBB) die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

B. Gestaltungsplan

Die Gemeindeversammlung Bassersdorf vom 21. September 1998 stimmte dem privaten Gestaltungsplan zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Oktober 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Die einzige beim Bezirksrat Bülach erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid vom 16. Dezember 1999 rechtskräftig abgewiesen.

Die Vorlage regelt neben den Bauvorschriften die Schutzmassnahmen bezüglich dem Strassenlärm sowie die Lage und Höhe der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie. Die vollumfängliche Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) an den effektiven Empfangspunkten ist im Rahmen der Baubewilligung gemäss Art. 31 LSV nachzuweisen.

Die beiden Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Bassersdorf mit Beschluss vom 12. Juni 2001 festgesetzte Quartierplan Nr.18 A Ufmatten wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.

II. Der private Gestaltungsplan Ufmatten, dem die Gemeindeversammlung Bassersdorf am 21. September 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Bassersdorf separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'792.00	Auftrag 83120.40.050
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	560.00	Auftrag 83120.40.030
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
Total	Fr.	2'424.00	Konto 8300.43100000

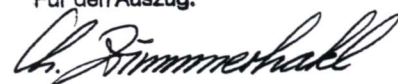
IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

V. Die Gemeinde Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers Quartierplan und einem Dossier Gestaltungsplan), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion (Abteilung Finanz- und Rechnungswesen), an das Sekretariat der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan) sowie unter Beilage je eines Dossiers Quartier- und Gestaltungsplan an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 30. Oktober 2001
011536/011537/Ok/Over/OMW/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
 UFMATTEN, BASSERSDORF

SITUATION 1:500

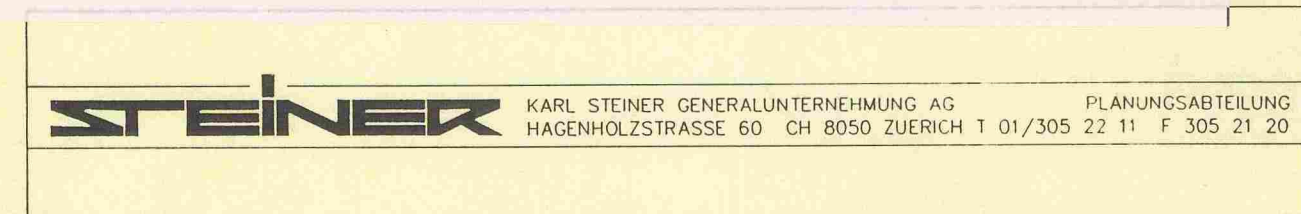
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 21. Sep. 1998 |

Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion
 genehmigt am: 30. Okt. 2001 BDV Nr. 12831/01

Für die Baudirektion

[Signature]

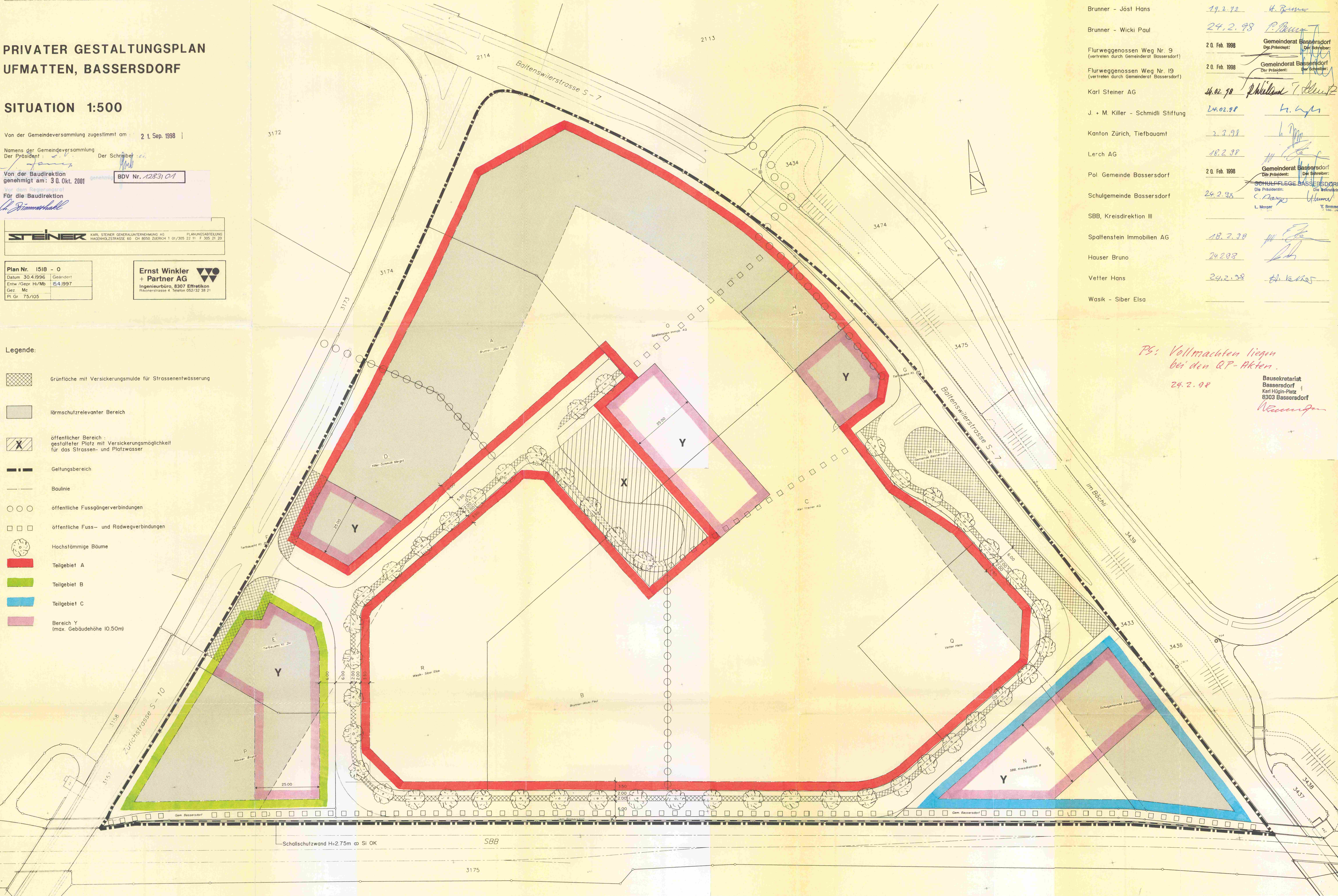


Plan Nr. 1518 - 0
 Datum 30.4.1996 Geändert
 Entw./Gepr. H/Mb 15.4.1997
 Gez. Mc
 Pl. Gr. 75/105

Ernst Winkler
 + Partner AG
 Ingenieurbüro, 8307 Effretikon
 Rüschstrasse 4 Telefon 052/32 38 21

Legende:

- Grünfläche mit Versickerungsmulde für Strassenenfässerung
- lärmschutzrelevanter Bereich
- öffentlicher Bereich :
gestalteter Platz mit Versickerungsmöglichkeit
für das Strassen- und Platzwasser
- Geltungsbereich
- Baulinie
- öffentliche Fussgängerverbindungen
- öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen
- Hochstämmige Bäume
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C
- Bereich Y
(max. Gebäudehöhe 10.50m)



Gestaltungsplan von den Grundeigentümern festgesetzt :

Eigentümer	Datum	Unterschrift
Brunner - Jöst Hans	19.2.98	<i>[Signature]</i>
Brunner - Wicki Paul	24.2.98	<i>[Signature]</i>
Flurweggenossen Weg Nr. 9 (vertreten durch Gemeinderat Bassersdorf)	2.0. Feb. 1998	Gemeinderat Bassersdorf Der Präsident: <i>[Signature]</i> Der Schreiber: <i>[Signature]</i>
Flurweggenossen Weg Nr. 19 (vertreten durch Gemeinderat Bassersdorf)	2.0. Feb. 1998	Gemeinderat Bassersdorf Der Präsident: <i>[Signature]</i> Der Schreiber: <i>[Signature]</i>
Karl Steiner AG	14.02.98	<i>[Signature]</i>
J. + M. Killer - Schmidli Stiftung	14.02.98	<i>[Signature]</i>
Kanton Zürich, Tiefbauamt	2.3.98	<i>[Signature]</i>
Lerch AG	18.2.98	<i>[Signature]</i>
Pol. Gemeinde Bassersdorf	2.0. Feb. 1998	Gemeinderat Bassersdorf Der Präsident: <i>[Signature]</i> Der Schreiber: <i>[Signature]</i>
Schulgemeinde Bassersdorf	24.2.98	SCHULFLEGE BASSERSDORF Die Präsidentin: <i>[Signature]</i> Die Sekretärin: <i>[Signature]</i>
SBB, Kreisdirektion III		
Spaltenstein Immobilien AG	18.2.98	<i>[Signature]</i>
Hauser Bruno	24.2.98	<i>[Signature]</i>
Vetter Hans	24.2.98	<i>[Signature]</i>
Wasik - Siber Elsa		

PS: Vollmachten liegen
 bei den GP-Akten.
 24.2.98
 Bausekretariat
 Bassersdorf
 Karl Hügin-Platz
 8303 Bassersdorf
[Signature]

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN

Teil des privaten Quartierplanes
Ufmatten

U F M A T T E N

8303 BASSERSDORF

**BAUVORSCHRIFTEN,
BERICHT GEMÄSS RPG**

Nr. 1518-1

Stand 15.04.97

PS: Vollmachten liegen
bei den RP-Akten.

24. 2. 98

Bauvorschriften und Bericht
von den Grundeigentümern festgesetzt:

Bausekretariat
Bassersdorf
Karl Hügin-Platz
8303 Bassersdorf

[Handwritten signature]

Eigentümer	Datum	Unterschrift
Brunner-Jöst Hans	19. 3. 98	H. Brunner
Brunner-Wicki Paul	24. 2. 98	P. Brunner
Flurweggenossen Weg Nr. 9)*	20. Feb. 1998	Gemeinderat Bassersdorf
Flurweggenossen Weg Nr. 19)*	20. Feb. 1998	Der Präsident: Der Schreiber:
Karl Steiner AG	24. 02. 98	P. Huband
J. + M. Killer-Schmidli Stiftung	24. 02. 98	H. Kyr
Kanton Zürich, Tiefbauamt	2. 3. 98	L. D...
Lerch AG	18. 2. 98	E...
Pol. Gemeinde Bassersdorf	20. Feb. 1998	Gemeinderat Bassersdorf
Schulgemeinde Bassersdorf	24. 2. 98	ar. Präsident: Der Schreiber:
SBB, Kreisdirektion III		SCHULPELEGE BASSERSDORF
Spaltenstein Immobilien AG	18. 2. 98	Die Präsidentin: Die Sekretärin:
Hauser Bruno	24. 2. 98	L
Vetter Hans	29. 2. 98	H. Vetter
Wasik-Siber Elsa		

)* Vertreten durch den Gemeinderat Bassersdorf

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 2 1. Sep. 1998

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *[Handwritten signature]*

Der Schreiber: *[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion
genehmigt am: 30. Okt. 2001

BDV Nr. 12831 01

Vor dem Regierungsrat
Für die Baudirektion

[Handwritten signature: Ch. Zimmermann]

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

UFMATTEN

8303 BASSERSDORF

31.08.1995 / rev. 30.04.96 / rev. 23.09.96 / rev. 28.03.97 rev. 8.04. 97

BAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 Bestandteile, Erläuterungen

Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Plan Teilgebiete und Bereiche, Grundriss 1:500
- Bauvorschriften
- Erläuterungsbericht gemäss RPG

Erläuterungen:

- Erläuterung 1: Schemaschnitte
- Erläuterung 2: Überbauungsstudien
- Erläuterung 3: Lärmschutz-Nachweis

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst folgende bestehende Grundstücke:
Parzellen Kat.Nr. 3176 - 3204

Art. 3 Bestehendes Recht

Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten. Wo der Gestaltungsplan nichts besonderes regelt, gilt die kommunale Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Teilgebiete

Innerhalb des Perimeters sind drei Teilgebiete bestimmt: A,B,C
Die für Neubauten zugelassenen Teilgebiete sind in den Plänen durch Baulinien definiert.

Art. 5 Bereiche

Zusätzlich zu den Teilgebieten sind die Bereiche X und Y definiert.

Art. 6 Nutzweise

Teilgebiet **A** Wohnen, Gewerbe

Teilgebiet **B** Wohnen, Gewerbe

Teilgebiet **C** Wohnen, Gewerbe

Für alle Teilgebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III
In allen Teilgebieten ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 7 Nutzungsmass

In allen Teilgebieten gilt für die Berechnung der Ausnutzung eine Baumassenziffer von 1.9. Sie darf bis zu einem Zehntel erhöht werden, wenn die Anforderungen gemäss §71 PBG erfüllt werden. Die Ausnutzung der gemeinsamen Grünflächen wird anteilmässig auf die Parzellen übertragen.

Art. 8 Grundmasse

Gebäudehöhe max.)*	8.10 m
Firsthöhe max.	7.00 m
Grosser Grundabstand min.	10.00 m
Kleiner Grundabstand min.	5.00 m

)*

In den mit Y bezeichneten Bereichen ist eine maximale Gebäudehöhe von 10.50m zulässig.

Art. 9 Geschosszahl

Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der zonenmässigen Gebäude- und Firsthöhen ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.

Art. 10 Gebäudelänge

Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

Art. 11 Bauweise

Entlang der Zürcherstrasse, der Baltenswilerstrasse und in den Teilgebieten B und C ist die geschlossene Überbauung erlaubt.

Art. 12 *Besondere Vorschriften für den Bereich X*

Der Bereich X ist als attraktiver öffentlicher Raum zu gestalten. Die Erstellung von Wendeanlagen ist zulässig. Im Bereich X sind unterirdische Bauten erlaubt. Diese dürfen jedoch entgegen § 269 PBG den gewachsenen Boden nicht überragen.

Der Wendeplatz resp. die Decke der darunterliegenden Bauten soll mit Fahrzeugen bis 16 t Gesamtgewicht befahren werden können.

Die Leitungsführungen und die zukünftigen unterirdischen Bauten sind so zu koordinieren, dass sie getrennt voneinander erstellt werden können.

* ~~Der Bereich X entspricht der zukünftigen Parzelle, die auf Gesuch hin von der Öffentlichkeit übernommen werden kann.~~

Art. 13 *Bauweise, Gestaltung*

Für die Bauweise und Gestaltung von Gebäuden, Anlagen und Aussenräumen müssen die Voraussetzungen nach § 71 PBG zu Grunde gelegt werden.

Wird die zonenkonforme Gebäudelänge von 18 m überschritten, gelten die gleichen Voraussetzungen.

Art. 14 *Umgebung*

Die Umgebungsgestaltung soll attraktive öffentliche Räume unterstützen.

Art. 15 *Erschliessung Fussgänger*

Vom zentralen Platzbereich X sind dauernde öffentliche Fussgängerverbindungen zur Zürichstrasse, zur Baltenswilerstrasse, an die Zufahrt Baltenswilerstrasse und an die Ufmattenstrasse zu gewährleisten.

Art. 16 *Erschliessung Radfahrer*

Vom zentralen Platzbereich X sind dauernde öffentliche Radwegverbindungen, zur Baltenswilerstrasse und an die Zufahrt Baltenswilerstrasse zu gewährleisten.

Art. 17 *Erschliessung Fahrzeuge*

Die Erschliessung erfolgt über die Zufahrten an der Zürichstrasse und an der Baltenswilerstrasse.

*
Durch die Gemeinde-
versammlung vom
21. September 1998
gestrichen

Art. 18 *Lärmschutzmassnahmen für Wohnnutzung*

1

Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III dürfen nicht überschritten werden. Ausschliessliche Lärmschutzbauten sind nur auf der halben Parzellenlänge erlaubt.

2

Wohnnutzungen, welche im lärmschutzrelevanten Bereich liegen, sind gegen Strassenverkehrslärm zu schützen.

Als kritische Empfangspunkte (EP) gelten die zur Lüftung eines Wohnhauses (Art. 2, Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster.

3

Teilgebiet A

- a) Bei nördlich und nordöstlich orientierten EP muss die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP vollständig unterbrochen sein, oder der Schalleinfallswinkel darf max. 61° betragen
- b) Bei südöstlich orientierten EP darf der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) max. 63° betragen.
- c) Bei südwestlich orientierten EP darf der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) max. 37° betragen.
- d) Bei nordwestlich orientierten EP muss die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP vollständig unterbrochen sein und eine Abschirmwirkung von mind. 6.3 dB (A) erreichen, oder der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) darf max. 42° betragen.

Teilgebiet B

- a) Bei nordöstlich orientierten EP darf der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) max. 37° betragen.
- b) Bei südlich orientierten EP muss die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP ab einer Kote von 461.40 vollständig unterbrochen sein und eine Abschirmwirkung von mind. 3.6 dB (A) erreichen, oder der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) darf max. 25° betragen.
- c) Bei nordwestlich orientierten EP muss die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP vollständig unterbrochen sein und eine Abschirmwirkung von mind. 6.7 dB (A) erreichen, oder der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) darf max. 38° betragen.

Teilgebiet C

- a) Bei nordöstlichen orientierten EP muss die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP vollständig unterbrochen sein und eine Abschirmwirkung von mind. 5.8 dB (A) erreichen, oder der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) darf max. 47° betragen.
- b) Bei nordwestlich orientierten EP darf der Schalleinfallswinkel (Aspektwinkel) max. 55° betragen.

3

Die lärmabschirmenden Massnahmen dürfen nicht durch Reflexionen beeinträchtigt werden. Entsprechende Massnahmen sind vorzusehen.

Art. 19 *Ergänzende Bauvorschriften*

1

Als Schutzmassnahme gegen Erschütterungsübertragung muss entlang der Bahnlinie in einem Bereich bis 20 m Abstand auf allen erdberührten Aussenwänden eine geeignete Matte aufgebracht werden.

2

Besondere Gebäude können ohne Zustimmung des Nachbarn auf einer Länge von jeweils 6.00 m den Grenzabstand von 3.50 m unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, wenn sie zusammen nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen. Dabei dürfen sie längs der Grenze ein Profil von 2.50 m Höhe und 45° nicht überschreiten.

3

Die Freiflächen sind vornehmlich in den Wohnbereichen und entlang den öffentlichen Räumen anzuordnen.

4

Flachdächer, die nicht zur dauernden Benutzung hergerichtet sind, sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 50m² zu begrünen bzw., natürlicherweise eingrünen zu lassen.

5

Der Gemeinderat prüft aufgrund projektbezogener Baugesuche, ob einem Ausnützungstransfer über die Quartierstrassen zugestimmt werden kann.

6

Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel bedürfen einer Bewilligung oder Konzession gemäss §70 des Wasserwirtschaftsgesetzes.

Art. 20 *Verfahren*

Rechte und Pflichten für Unterhalt und Betrieb der Fussgängerverbindungen werden in separaten Dienstbarkeitsverträgen geregelt.

Art. 21 *Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

hst/31.08.95/ rev. 30.04.96/ rev. 23.09.96/ rev. tu 31.03.97/ rev. tu 8.4.97

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

U F M A T T E N

8303 BASSERSDORF

31.08.95 / rev. 30.04.96

BERICHT GEMÄSS ART. 26 RPV

(Ziele und Grundsätze sind in Art. 1 und Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes enthalten. Die Kriterien befinden sich im Anhang aufgelistet.)

1. Ausgangslage und Projekt

Das Gebiet des Gestaltungsplanes liegt ausgangs Bassersdorf in Richtung Baltenswil und ist definiert durch das Dreieck:

- Baltenswilerstrasse
- Zürcherstrasse
- SBB Bahnlinie Effretikon-Zürich

Das 71170 m² umfassende Gebiet liegt am Bauzonenrand. Es schliesst im Norden an eine zweigeschossige, im Osten an eine dreigeschossige Wohnzone an. Es ist der Wohnzone 2 mit Gewerbebeerblichung zugeordnet und gilt als grob erschlossen.

Das Gebiet ist nicht bebaut und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundeigentümer beschlossen, ein Gesuch um Einleitung ein privates Quartierplanverfahrens einzuleiten, welches einen privaten Gestaltungsplan einschliesst.

Das Gesuch wurde am 03.06.91 eingereicht und am 10.03.92 vom Gemeinderat und am 19.06.92 durch Verfügung von der Kantonalen Baudirektion bewilligt.

Das Gebiet Ufmatten ist allseitig von starken Lärmquellen umgeben.

In der Überzeugung, dass planerische Massnahmen die ortsplanerisch besten und lärmtechnisch wirksamsten Methoden sind, um in diesem stark belasteten Gebiet zu bauen, wurde das Mittel des privaten Gestaltungsplanes als richtig erachtet. Er ermöglicht eine ortsplanerisch gute Gestaltung der raumwirksamen Elemente der Lärmschutzproblematik. Nutzung und Ausnutzung bleiben wie in der Bau- und Zonenordnung geplant.

2. Ziele

Das Gebiet ist der Zone WG2 zugeordnet. Der Quartierplan legt die Grundlagen für die vollständige Erschliessung des Gebietes. Die Bauvorschriften im Gestaltungsplan ermöglichen die Realisierung der geplanten Nutzung ohne unnötigen Landverbrauch, der durch grosse Abstände von den Lärmquellen entstehen würde. Als Planungsgrundlage diene ein Verhältnis Wohnen/Gewerbe von 70 zu 30%.

Trotz der Lärmproblematik wurden keine Nutzungszuordnungen innerhalb des Gebietes festgelegt. Dies erlaubt eine freie Entwicklung entsprechend den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Grundeigentümer und der Bewohner von Bassersdorf und entspricht dem Planungshorizont.

Im Zusammenhang mit der Lärmschutzproblematik steht der ortsplanerische Aspekt an erster Stelle. Das Gebiet soll nicht durch Schutzbauten gegen den Lärm wie Wälle etc. vom Dorf isoliert werden. Gegenüber den Strassen wird mit planerischen Massnahmen auf den Lärm reagiert, sodass ein Strassenraum entstehen kann, der an den bestehenden Dorfteil anschliesst. Einzig gegen den Bahnlärm wird eine Lärmschutzwand errichtet. Der Bahndamm bildet ohnehin schon eine starke Zäsur in der Landschaft und schliesst das Baugebiet gegen Süden ab. Durch einen festgelegten zentralen Platz wird dafür gesorgt, dass das Gebiet einen Schwerpunkt hat und auch eine gewisse Eigenständigkeit als Quartier besitzt.

3. Planungsgrundsätze

3.1. Landschaft

Das Gebiet liegt in einer Ebene unterhalb eines Hanges. Es ist landschaftlich wenig attraktiv und kaum exponiert. Das bestimmende Element ist der höher liegende Bahndamm, der quer durch die Ebene verläuft und im Süden des Gebietes einen markanten Abschluss bildet. Bauten und Anlagen orientieren sich vorallem an den Strassenräumen und beeinträchtigen die Landschaft nicht. Einzig auf dem bestehenden Bahndamm, von wo die höchste Lärmbelastung kommt, wird eine Lärmschutzwand erstellt. Diese Baute steht aber in direktem Zusammenhang mit dem Erscheinungsbild des künstlichen Bahndammes.

3.2. Siedlung

Die gemischte Nutzung ist für alle Parzellen möglich. Das erlaubt eine Entwicklung entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und lässt zugleich dem eher unattraktiven Gebiet die Möglichkeit offen, eine vielfältige Struktur von verschiedenen Nutzungen zu bieten.

Ufmatten ist sehr gut erschlossen durch die naheliegende S-Bahn Station. Das Fussweg- und Radwegnetz ist direkt an den Weg zum Bahnhof angeschlossen. Der zentrale Platz ist der Knotenpunkt für alle zusätzlich erforderlichen und mehrheitlich durch Sevitute festgelegten Fuss- und Radwege. Er ist damit auch Orientierungs- und Treffpunkt der Siedlung.

Die Erschliessung für Fahrzeuge ist durch zwei Zufahrten gesichert. Durch die Strassenführung kann kein Durchgangsverkehr entstehen und zugleich eine sinnvolle Nutzung und Gestaltung der Zone entlang des Bahndammes erreicht werden.

Das Gebiet Ufmatten ist von drei starken Lärmquellen umgeben. Der Fluglärm ist nicht relevant. Der Lärmschutz erfolgt durch mehrere Massnahmen, deren Anwendung durch den Gestaltungsplan gesichert wird:

- Massnahmen an der Quelle
Reduktion der Geschwindigkeiten auf der Zürcher und der Baltenswilerstrasse von 80 km/h auf 60 km/h bei einseitiger Bebauung.
- Schutzbauten
Lärmschutzwand entlang des Bahndammes
Schutzwände entlang der Strassen, nur zu 50% und mit Gestaltungsauflagen zugelassen
- Planerische Massnahmen
Geeignete Anordnung der Nutzungen auf der Parzelle, im Gebäude
Konzeption der Gebäudekörper
Geschlossene Bebauung im Erdgeschoss und Bildung von Hofsituationen
Punktuelle bauliche Massnahmen, Loggien, Veranden etc.

Die Grundeigentümer erklärten sich bereit, einen Teil der ihnen zustehenden Flächen für gemeinsame Grünanlagen zur Verfügung zu stellen. Die Erschliessungsstrassen sind mit einem Grünstreifen und einer Baumallee ausgestattet. Zudem gibt es eine grössere Grünzone an der Baltenswilerstrasse. Ausserdem entsteht ein Grüngürtel entlang den Strassen, da alle Wege ins Innere des Gebietes gelegt wurden.

3.3. Öffentliche Interessen

Die politische Gemeinde und die Schulgemeinde Bassersdorf sind Grundeigentümerinnen in Ufmatten.

Bei der Lagebestimmung der neuen Parzellen wurde darauf Rücksicht genommen. Die Parzellen liegen zusammen mit dem Grundstück der SBB im östlichen Dreieck von Ufmatten. Dieses Teilgebiet eignet sich als Standort für ein Regie- oder Werkgebäude der Gemeinde.

Die Erreichbarkeit der öffentlichen Dienste und Anlagen für die Nutzer von Ufmatten wird über den Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet.

Anhang Kriterien gemäss Art. 1 und Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes:

ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES RPG

Ziele, Art. 1 RPG

Abs. 1 (vgl. Bericht: 2.Ziele)

1. Haushälterische Bodennutzung
2. Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen
3. Verwirklichung einer auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung
4. Beachtung der natürlichen Gegebenheiten
5. Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft

Abs. 2 (vgl. Bericht: 2.Ziele)

6. Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft
7. Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen
8. Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft
9. Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen
10. Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft
11. Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (nicht relevant)
12. Gewährleistung der Gesamtverteidigung (nicht relevant)

Planungsgrundsätze, Art. 3 RPG

Abs. 1: Landschaft (vgl. Bericht: 3.1. Landschaft)

13. Die Landschaft ist zu schonen
14. Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft (nicht relevant)
15. Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft
16. Freihaltung von See- und Flussufern (nicht relevant)
17. Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern (nicht relevant)
18. Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (nicht relevant)
19. Sicherung der Funktion der Wälder (nicht relevant)

Abs. 2: Siedlung (vgl. Bericht: 3.2. Siedlung)

- 20. Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung
- 21. Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen (nicht relevant)
- 22. Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten
- 23. Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz
- 24. Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen
- 25. Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen
- 26. Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
- 27. Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen

**Abs. 3: Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen
(vgl. Bericht: 3.3. Öffentliche Interessen)**

- 28. Bestimmung sachgerechter Standorte
- 29. Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse (nicht relevant)
- 30. Abbau störender Ungleichheiten (nicht relevant)
- 31. Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste
- 32. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen
- 33. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bevölkerung
- 34. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft