



## **VERFÜGUNG**

**vom 2. Februar 2004**

### **Dübendorf. Privater Gestaltungsplan Sunnenberg**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 27. November 2003 stimmte der Stadtrat Dübendorf dem privaten Gestaltungsplan Sunnenberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Januar 2004 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Das Grundstück Kat.-Nr. 16555 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W2c zugeteilt; dieser Zone ist die Empfindlichkeitsstufe ES II LSV zugeordnet. Für das Gebiet Sunnenberg besteht zudem eine Gestaltungsplanpflicht. Ziel des erforderlichen Gestaltungsplans ist die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte bezüglich Strassen-, Bahn- und Fluglärm. Mit dem Lärmgutachten der Firma Enumplan AG vom August 2003 wurde dieser Nachweis erbracht.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Sunnenberg, dem der Stadtrat Dübendorf am 27. November 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: ARW Architekturbüro Rüegger und Wyser, Brauerstrasse 74,  
8400 Winterthur)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

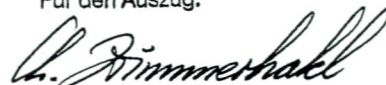
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 2. Februar 2004  
040200/Ove/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





**25. Nov. 2003**

Kanton Zürich

Stadt Dübendorf

**Privater Gestaltungsplan „Sunnenberg“**

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

**Vorschriften**

Die Grundeigentümer Kat. Nr. 16'555  
Dübendorf, den 25.11.03.....

Die Erben und Erbserben von Alvin Bühler, 1898 – 1951

..... Al. Bühler .....

Die Grundeigentümerin Kat. Nr. 14'784 **Stadt Dübendorf**  
Dübendorf, den 25.11.03..... Liegenschaftenverwaltung  
Leiter Liegenschaften

Die Stadt Dübendorf

F. Ghilardi

..... F. Ghilardi .....

Von Stadtrat Dübendorf zugestimmt am 27. Nov. 2003

Im Namen des Stadtrates

**Stadtrat Dübendorf**  
Der Stadtpräsident: A. Lamm  
Der Stadtschreiber-Stv.: [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 2. Feb. 2004

BDV Nr. 86/04.....

Für die Baudirektion

[Signature]

**Art. 1      Zweck**

Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird der Nachweis erbracht, dass die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Zudem wird die Erschliessung geregelt.

**Art. 2      Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 16'555 im Gebiet „Sunnenberg“, in der Wohnzone W2C, mit Gestaltungsplanpflicht.

**Art. 3      Bestandteile**

Der Gestaltungsplan „Sunnenberg“ setzt sich zusammen aus:

- den nachstehenden Vorschriften
- Plan Nr. 355/030 im Massstab 1:350 vom 19.11.03 (Rev. Dat.)

Grundlagen und Beilagen:

- Erläuternder Bericht vom 20.11.03
- Lärmschutznachweis der Firma Enumplan AG vom Juni 2003
- Dienstbarkeitsvertrag Kat. Nr. 16'555 und Kat. Nr. 14'784 vom 4.11.03

**Art. 4      Geltendes Recht**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Geltungsbereich die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf bzw. das übergeordnete Recht.

**Art. 5      Gebäudemantel**

Der Gebäudemantel wird definiert durch die im Plan eingezeichneten Baubegrenzungslinien. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken, die Geschosszahl, die Gebäudelänge und die Höhen entsprechen den Vorgaben gemäss Art.19 Bauordnung. Innerhalb der Baubegrenzungslinien dürfen Gebäude in Ihrer vollen Höhe und Länge bis an die Baubegrenzungslinien gestellt werden.

Zulässige Gebäudeteile und Gebäude ausserhalb des Gebäudemantels sind:

- Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs.3 und von § 100 Abs.1 und 2 PBG.
- Unterirdische Gebäude.
- Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG und Art. 35 BZO.

## **Art. 6 Ausnützung**

Es gilt eine Ausnützungsziffer von 45 %.

## **Art. 7 Erschliessung**

Die Fahrzeugerschliessung des Gestaltungsplangebietes muss über die Usterstrasse erfolgen.

Die Werkleitungserschliessung muss über die Hauptleitungen in der Usterstrasse erfolgen.

Die Notzufahrt muss von der Usterstrasse her erschlossen sein.

Der Veloweg muss die Verbindung zwischen der Usterstrasse und dem Bachtelweg schaffen.

Alles Meteorwasser soll versickern. Vor Baubeginn muss ein Versickerungsversuch erstellt werden, der die Versickerungsmöglichkeiten klärt.

Die Erschliessungsbereiche sind im Plan Nr. 355/030 dargestellt.

Die gemeinsamen Erschliessungsanlagen mit dem Nachbargrundstück Kat. Nr.14'784 müssen im separaten Dienstbarkeitsvertrag geregelt sein, der Bestandteil des Privaten Gestaltungsplanes ist.

## **Art.8 Fahrzeugabstellplätze**

Für die 19 Reiheneinfamilienhäuser werden 31 Parkplätze für Bewohner und 5 Parkplätze für Besucher erstellt.

## **Art. 9 Lärmschutz**

Im Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung massgebend. Die massgebenden Grenzwerte müssen betreffend Strassenlärm, Bahnlärm und Fluglärm eingehalten werden.

Gestützt auf einen Lärmschutznachweis sind besondere bauliche und gestalterische Massnahmen zu treffen.

### **a) Strassenlärm**

Die Lärmschutzmassnahmen betreffen alle lärmempfindlichen Räume, Wohn- und Schlafräume im nordöstlichen Mantelbereich „Hauptgebäude“ in der ersten Baureihe, der Usterstrasse am nächsten stehend.

Erdgeschoss: Betroffen sind die Fenster an der Ost und Westseite in der ersten Baureihe. Die Belüftung muss durch eine mechanische Lüftungsanlage, einer Raumlüfterneuerungsanlage gemäss Baustandard MINERGIE erfolgen. Die Fenster an der Nordseite werden durch das vorgelagerte, besondere Gebäude lärmgeschützt.

Obergeschosse: Betroffen sind die Fenster an der Nord, Ost und Westseite in der ersten Baureihe. Die Belüftung muss durch eine mechanische Lüftungsanlage, einer Raumlüfterneuerungsanlage gemäss Baustandard MINERGIE erfolgen.

**b) Bahnlärm**

Es sind keine Massnahmen notwendig.

**c) Fluglärm**

Die Lärmschutzmassnahmen betreffen alle lärmempfindlichen Räume, Wohn- und Schlafräume in allen Mantelbereichen „Hauptgebäude“.

Für lärmempfindliche Räume wie Wohn- und Schlafräume ist ein bewerteter Standard-Schallpegel  $D_{nT,w}$  von  $>40$  dB einzuhalten.

**Art. 10 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

---

Winterthur, 19. November 2003 Wy