



VERFÜGUNG

vom 9. März 2006

Weiach. Quartierplan und Lärmschutz-Gestaltungsplan „Bedmen“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Weiach setzte den Quartierplan Nr. 5 am 6. Januar 2004 fest und stimmte mit demselben Beschluss dem bezüglich Lärmschutz erforderlichen privaten Gestaltungsplan Bedmen zu. Dieser Beschluss wurde am 13. Februar 2004 im kantonalen Amtsblatt publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Juli 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Juli 2004 und 5. Oktober 2005 ersucht der Gemeinderat Weiach um Genehmigung der Vorlagen.

A. Quartierplan

Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsakten wurde festgestellt, dass für die mit Dienstbarkeiten im Quartierplan geregelten Näherbaurechte, entlang der Bauzonengrenze, keine Zustimmungserklärungen von den betroffenen Grundeigentümern der ausserhalb des Perimeters liegenden Landwirtschaftsparzellen vorliegen. Dies wurde nachgeholt und in einem Ergänzungsdokument zum Technischen Bericht mit Beschluss vom 19. April 2005 vom Gemeinderat Weiach festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. August 2005 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Grundstücksgrenzen zum Bahnareal, im Osten durch die östliche Parzellengrenze des Weges Kat.-Nr. 47 und die Bauzonengrenze, im Süden durch die Kaiserstuhlerstrasse S-1 und im Westen durch die Grundstücksgrenze zwischen Kat.-Nr. 10 und Kat.-Nr. 42 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) und mit Ausnahme einer Teilfläche des Weggebietes Kat.-Nr. 47 innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt von der Kaiserstuhlerstrasse S-1 über die auszubauende Zufahrt zur SBB-Unterführung Bedmen und zwei von dieser Strasse aus-

Stichstrassen. Für die beiden ganz im Westen gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. 42 und 43 ist eine gemeinsame Direktausfahrt in die Kaiserstuhlerstrasse vorgesehen.

An den Erschliessungsstrassen werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Das auf privatem Grund liegende Trasse für Werkleitungen (entlang Bahnareal) wird mit Baulinien für Versorgungsleitungen gesichert. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit einem Abstand zwischen 16.6 m und 18.7 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen; auch der Abstand der Versorgungsbaulinien (5.0 bzw. 5.5 m) ist angemessen. Die Höchststeigungen der Niveaulinien betragen an der Zufahrt zur SBB-Unterführung Bedmen 9.8% und an den Stichstrassen 1.0 bzw. 2.5%.

Der Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) hat im November 2002 die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“, das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) die Wegleitung „Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen“ herausgegeben. Die im Quartierplan vorgesehene Entwässerung entspricht diesen Richtlinien. Bei der Erteilung von Baubewilligungen ist darauf zu achten, dass diese Richtlinien auch in den Bauprojekten entsprechend umgesetzt werden.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Kanalisation, Wasser, Stromversorgung, Linksabbieger), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

B. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan regelt die Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kaiserstuhlerstrasse mittels Nutzungs- und Bauvorschriften. Die vollumfängliche Einhaltung der massgebenden Planungswerte (PW) bezüglich des Strassenlärms ist für die effektiven Empfangspunkte im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

Die im Situationsplan als projektiert eingetragenen Verkehrs- und Versorgungsbaulinien werden im Quartierplan festgesetzt. Der Eintrag im Gestaltungsplan ist somit nur informativ.

Das Quartierplangebiet liegt im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten. Gemäss den massgebenden Fluglärmbelastungskurven (Beurteilung gemäss dem Merkblatt der Baudirektion vom 28. Februar 2006) werden die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III nicht überschritten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Weiach mit Beschlüssen vom 6. Januar 2004 und vom 19. April 2005 festgesetzte Quartierplan Nr. 5 „Bedmen“ wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der vom Gemeinderat Weiach mit Beschluss vom 6. Januar 2004 festgesetzte private Lärmschutz-Gestaltungsplan „Bedmen“ wird genehmigt.
- III. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Weiach separat in Rechnung gestellt:

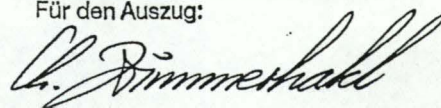
Staatsgebühr Quartierplan	Fr.	1'476.00	Auftrag 83120.40.210
Staatsgebühr Gestaltungsplan	Fr.	672.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'220.00	Konto 8300.43100000

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Die Gemeinde Weiach wird eingeladen, die neu festgelegten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Weiach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers Quartierplan und einem Dossier Lärmschutz-Gestaltungsplan), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Landolt AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Huebstrasse 18, 8193 Eglisau, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von einem Dossier Quartierplan und zwei Dossiers Gestaltungsplan).

Zürich, den 9. März 2006
041464/041465/Oki/Ove/Ohu

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



**Privater Gestaltungsplan
Bedmen**

Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat Weiach zugestimmt am : - 6. Jan. 2004

Namens des Gemeinderates Weiach,
Der Präsident:

G. Trübner

Der Schreiber:

P. Mündler

Von der Baudirektion
genehmigt am : - 9. März 2006

BDV Nr. 341 06

Für die Baudirektion

A. Zimmermann

Verfasser : Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Udorf

Planersteller : **LANDOLT AG**
Ingenieur- und Vermessungsbüro
8193 EGLISAU

Ausfertigung für:

Datum : 10. Juni 2003

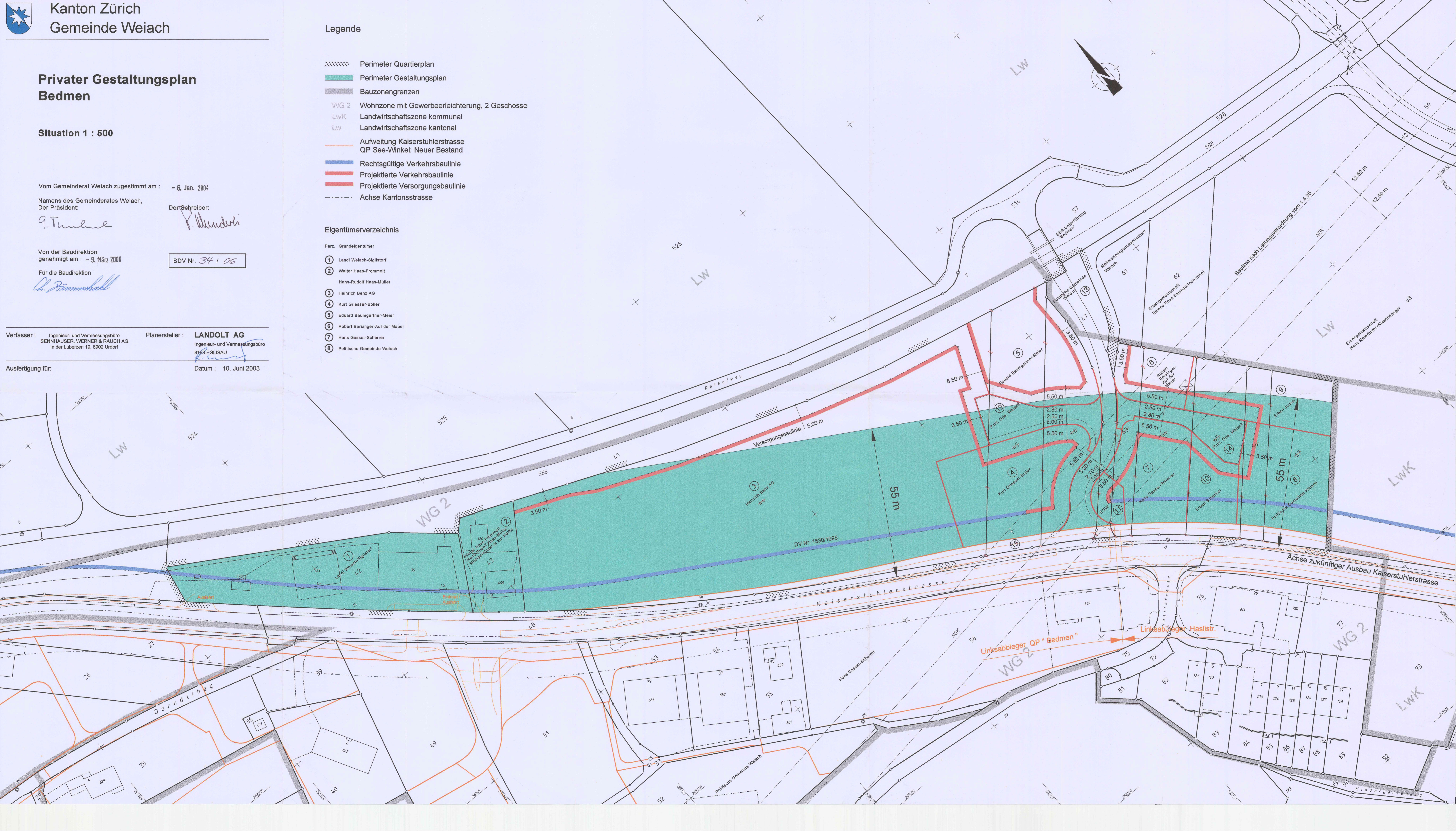
Legende

- Perimeter Quartierplan
- Perimeter Gestaltungsplan
- Bauzonengrenzen
- WG 2 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, 2 Geschosse
- LwK Landwirtschaftszone kommunal
- Lw Landwirtschaftszone kantonal
- Aufweitung Kaiserstuhlerstrasse
- QP See-Winkel: Neuer Bestand
- Rechtsgültige Verkehrsbaulinie
- Projektierte Verkehrsbaulinie
- Projektierte Versorgungsbaulinie
- Achse Kantonsstrasse

Eigentümerverzeichnis

Parz. Grundeigentümer

- ① Landi Weiach-Siglistorf
- ② Walter Haas-Frommelt
Hans-Rudolf Haas-Möller
- ③ Heinrich Benz AG
- ④ Kurt Griesser-Boller
- ⑤ Eduard Baumgartner-Meier
- ⑥ Robert Bersinger-Auf der Maur
- ⑦ Hans Gasser-Scherrer
- ⑧ Politische Gemeinde Weiach





Kanton Zürich
Gemeinde Weiach

Privater Gestaltungsplan
Bedmen

Bestimmungen

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 6. Jan. 2004

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

A. Tschudi

Der Schreiber:

P. Wüster

Von der Baudirektion
genehmigt am - 9. März 2006

BDV Nr. 34 1 06

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Art. 1

Allgemeines

Zweck

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung für den an die Kaiserstuhlerstrasse anschliessenden Teil des Quartierplans Bedmen.

Art. 2

Bestandteile

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Art. 3

Geltungsbereich

Perimeter

Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Bestimmungen.

Betroffene
Gebäudeteile

Der Gestaltungsplan gilt nur für Wohnräume. Betriebsräume sind von den Bestimmungen ausgenommen.

Art. 4

Ergänzendes Recht

Einzelne Anordnungen

Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf einzelne Anordnungen.

PBG, Bauordnung

Soweit die nachstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BO).

Art. 5

Gestaltung

Reduktion der
Lärmbelastung

Die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen müssen so angeordnet werden, dass die Differenz zwischen dem Emissionspegel der Kaiserstuhlerstrasse und dem Immissionspegel an diesen Fenstern mindestens 18 dB beträgt.

Art. 6

Andere Lösungen

Mögliche andere
Lösungen als in Art. 5

Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern die Planungswerte (PW) eingehalten werden. Eine allfällige Beanspruchung des Baulinienbereiches entlang der Kaiserstuhlerstrasse bedarf einer detaillierten Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt.

Art. 7 Lärmgutachten

Nachweis

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mit einem Lärmgutachten der Nachweis erbracht werden, dass die Differenz zwischen dem Emissionspegel der Kaiserstuhlerstrasse und dem Immissionspegel an den Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen mindestens 18 dB beträgt.

Art. 8 Inkrafttreten

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

★★★★★

Eigentümer:

Parz. Eigentümer

- ① Landi Weiach-Siglistorf
- ② Walter Haas-Frommelt
Hans-Rudolf Haas-Müller
- ③ Heinrich Benz AG
- ④ Kurt Griesser-Boller
- ⑤ Eduard Baumgartner-Meier
- ⑥ Robert Bersinger-Auf der Mauer
- ⑦ Hans Gasser-Scherrer
- ⑧ Politische Gemeinde Weiach

Urdorf, 10. Juni 2003

Projektleiter: Andreas Suter |



Kanton Zürich
Gemeinde Weiach

Privater Gestaltungsplan
Bedmen

Erläuternder Bericht

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 6. Jan. 2004

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

G. Trubel

Der Schreiber:

P. Wunderli

Von der Baudirektion
genehmigt am - 9. März 2006

BDV Nr. 34 1 06

Für die Baudirektion

Ch. Dimmerhall

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	ZU ART. 1: ALLGEMEINES.....	1
2.	ZU ART. 3: GELTUNGSBEREICH.....	1
3.	ZU ART. 5: GESTALTUNG.....	1
4.	ZU ART. 6: ANDERE LÖSUNGEN	3
5.	ZU ART. 7: LÄRMGUTACHTEN.....	3
6.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNG UND GESETZGEBUNG	3

ANHANG

Anhang 1	Strassenlärm-Grundlagen vom 27. August 1999
Anhang 2	Eisenbahnlärm-Grundlagen vom 15. Februar 2000 (SBB, Anlagen-Management)
Anhang 3	Tabelle der Distanz- und Aspektwinkelreduktion

1. ZU ART. 1: ALLGEMEINES

Laut Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte festgesetzt werden. Auf diese Weise wird Art. 30 LSV erfüllt und die Voraussetzung für eine Erschliessung geschaffen.

Die Emissionswerte der entlang des nördlichen Perimeterrandes verlaufenden Eisenbahnlinie liegen weniger als 9 dB über dem Planungswert. Damit reicht bereits die Distanzreduktion aus, um die Planungswerte bei jedem Empfangspunkt innerhalb des Quartierplanperimeters einzuhalten.

2. ZU ART. 3: GELTUNGSBEREICH

Der Perimeter des Gestaltungsplans wird begrenzt durch eine im Abstand von 55 m parallel zur Strassenachse der Kaiserstuhlerstrasse verlaufende Linie. Das dahinter liegende Quartierplangebiet ist weit genug von der Lärmquelle entfernt, dass die Planungswerte bereits durch die Distanzreduktion eingehalten werden.

Das Perimetergebiet ist der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zugeteilt.

Für Betriebsräume gelten gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dB erhöhte Grenzwerte. Zudem sind nur die Tageswerte massgebend, da sich in der Regel nur dann Personen in Betriebsräumen aufhalten. Damit sind die Planungswerte auf der Baulinie Kaiserstuhlerstrasse für Betriebsräume eingehalten, weshalb sie von den Bestimmungen ausgenommen sind.

3. ZU ART. 5: GESTALTUNG

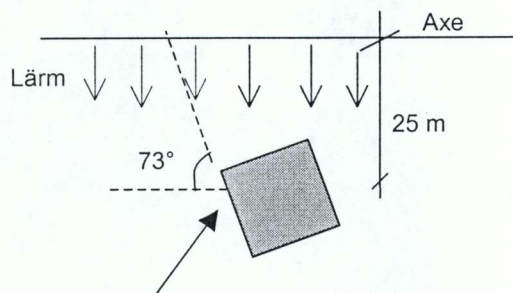
Der Emissionspegel der Kaiserstuhlerstrasse beträgt 78 dB (tag) resp. 68 dB (nacht).

Das Perimetergebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeteilt. Damit gelten für Wohnräume Planungswerte von 60 dB bei Tag und 50 dB in der Nacht.

Die massgebende erforderliche Reduktion beträgt 18 dB, damit die Planungswerte eingehalten sind.

Die Distanz zur Lärmquelle sowie der Winkel in dem der Lärm auftrifft, bestimmen massgeblich die Lautstärke. Hinzu kommen allfällige Korrekturen aufgrund von Hindernissen oder Reflexionen. Grundsätzlich muss die Kombination von Distanzreduktion und Aspektwinkelreduktion die Summe von 18 dB ergeben. Beispiele sind aus der Tabelle in Anhang 3 ersichtlich.

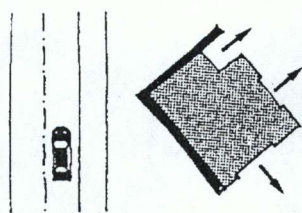
Beispiel für Kombination von Distanz und Aspektwinkel



Zulässige Ebene für Lüftungsfenster.
 Die Ebene darf nicht stärker dem Lärm zugewandt werden.

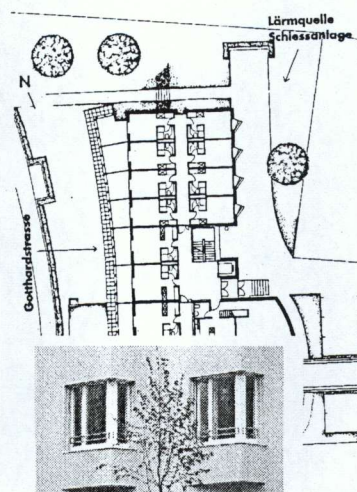
Grundsätzliche Beispiele zur Einhaltung des reduzierten Sichtwinkels:

Exposition der Gebäude
 (Anordnung der lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite)

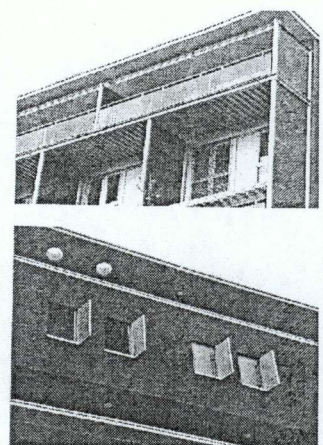


EXPOSITION DER GEBÄUDE

Abdrehen der Fenster mittels Erker



Schallschutzblende vor Fenstern



4. ZU ART. 6: ANDERE LÖSUNGEN

Die Lärmbelastung ist bei jedem Punkt innerhalb eines Gebietes unterschiedlich. Die Bestimmungen sind so ausgelegt, dass die Planungswerte im ungünstigsten Fall eingehalten bleiben. Die Lärmbelastung kann aber zum Beispiel auch mit Gewerberäumen in Richtung Kaiserstuhlerstrasse oder anderen baulichen und planerischen Massnahmen aufgefangen werden. Ist dies der Fall, so kann von Art. 5 der Bestimmungen abgewichen werden.

5. ZU ART. 7: LÄRMGUTACHTEN

Der Gestaltungsplan macht Vorgaben zur Gestaltung der lärmbelasteten Gebiete. Umgesetzt werden diese Vorgaben allerdings erst bei konkreten Bauvorhaben. Darum muss im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Vorgaben aus einem Lärmgutachten ersichtlich sein. Mit der Bearbeitung der Baueingabe wird also auch die Lärmsituation abschliessend geprüft.

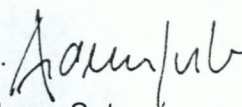
6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNG UND GESETZGEBUNG

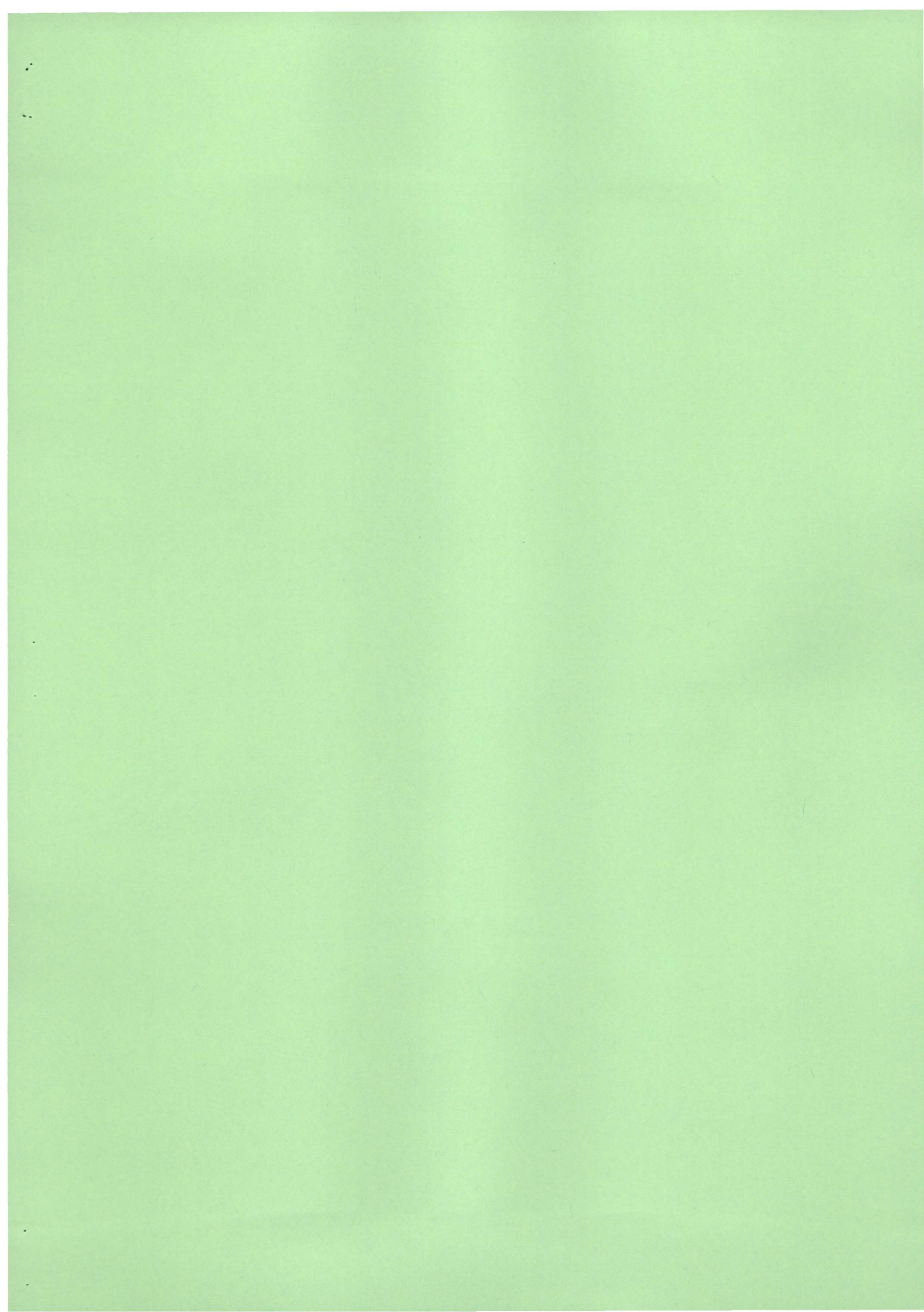
Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) werden berücksichtigt, indem mit den Auflagen des Gestaltungsplans eine wohnliche Siedlung errichtet werden kann und die Einwirkungen des Lärms auf den für die Bewohner erträglichen Wert beschränkt werden. Dadurch sind auch die Forderungen der Umweltgesetzgebung erfüllt, indem der nicht an der Quelle verminderten Lärmbelastung mit geeigneten Massnahmen zum Immissionsschutz begegnet werden muss.

Der Gestaltungsplan ermöglicht, dass dieses Gebiet überbaut und damit auf die Forderungen der Richtplanung wie auch die Wünsche der Grundeigentümer eingegangen werden kann.

Urdorf, 10. Juni 2003

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG

ppa. 
Andreas Suter
Projektleiter





Baudirektion Kanton Zürich

Tiefbauamt

Dienste / Fachstelle Lärmschutz

Kanalstrasse 17, Postfach, 8152 Glattbrugg

Telefon: 01 / 809 91 51

Telefax: 01 / 809 91 50

Bearbeitet von: George Eisler

Direktwahl: 01 / 809 91 75

Quartierplan

QP Bedmen

Weiach

Glattbrugg, 27. August 1999

Grundlagen zur Lärmermittlung im Baubewilligungs-Verfahren

Objekt: Quartierplan "Bedmen"; Kat.-Nr. 3022; 3123; ff.
Strasse: S-1 / Kaiserstuhlstr. (HeE 0.810-1.260)
Gemeinde: Weiach
Nutzungszone: 3 geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Strassenverkehr:	430 Fz/h.	SMW-Anteil:	8.9 %
Strassensteigung:	0.5 %.	Geschwindigkeit:	68 km/h
Belagsterm:	0.6 dB.		

Emissionspegel (Abstand 1m):	$L_{r,e(tags)} =$	78.3 dB
Lärmbelastung im Abstand von 15 m:	$L_r =$	66.6 dB
In der Nacht liegt die Lärmbelastung rund 10 dB tiefer.	$P_{WES III} :$	60

Für die Lärmbelastung ist das EMPA-Strassenlärmmodell (Quellenfunktion A=43) für Asphaltbeton AB10 verwendet worden. Je nach verwendeter Reflexionsberechnungsmethode (BUWAL Nr. 6; A=43 oder Reflexionsanteil BUS; A=42) ist der Quellenwert $L_{r,e(tags)}$ entsprechend zu korrigieren. Die Lärmberechnung im angegebenen Abstand berücksichtigt weder Reflexionen noch örtliche Spezialitäten oder Hindernisse. Die Verkehrszahlen entsprechen dem IST-Zustand (Tag) für das Planungsverfahren, bei dem der Planungswert gilt.

Tiefbauamt

Dienste / Fachstelle Lärmschutz

George Eisler

Kopie an: TBA Dienste, Baupolizei



P6930506

LBK-EK

Emissionen
Kategorien

SEK0508 / TCPD0748
15.02.2000 / 15.04.14

	Kategorie	Veff Km/h	tags (6-22) Züge	Leq,z	nachts (22-6) Züge	Leq,z
Horizont: 1999.V01	D	76	1.00	55.8	1.00	58.8
	FG	76	0.71	62.9	0.00	0.0
	R	108	28.00	77.6	3.00	70.9

Zweidlen

Weiach-Kaiserstuhl

26162.430

<->

29625.986

Summe der Teilemission				77.8		71.2
Korrekturwert 'Fahrbahn'	F=					
korrigierte Gesamtemissionen	Leq,e=			77.8		71.2
Anzahl Züge			28.71		4.00	
Korrekturwert (gemäss LSV)	K1=			-9.3		-15.0
Beurteilungspegel (Lr in 1 m)	Lr,e=			68.5		56.2

F2=Details Fahrbahnkorrekturen F7=Prev F8=Next Scroll: PAGE More:

MA a

23/060

Zusammenstellung der Distanz- und Aspektwinkelreduktion der Lärmbelastung

Grundlagen für die Berechnung:

Emissionspegel Kaiserstuhlerstrasse

78.3 dB (Tag) / 68.3 dB (Nacht)

Planungswert ES III für Wohnräume

60 dB / 50 dB

Erforderliche Reduktion zur Einhaltung der Planungswerte

18.3 dB / 18.3 dB

Massgebende Reduktion

18.3 dB

Distanzreduktion $0.017s + 10 \cdot \log(s)$

Aspektwinkelreduktion $10 \cdot \log(\phi / 180)$

Distanz zu Axe [m]	Distanzreduktion [dB]	erforderliche Aspektwinkelreduktion [dB]	maximal zulässiger Aspektwinkel [°]
15	12.0	6.3	42
25	14.4	3.9	73
35	16.0	2.3	107
45	17.3	1.0	143
55	18.3	0.0	182