



VERFÜGUNG

vom 9. Oktober 2012

Weiach. Privater Gestaltungsplan «Lärmschutz Büel»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Weiach hat am 6. März 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Lärmschutz Büel» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. Juni 2012 kein Rechtsmittel eingelegt.

Der Gestaltungsplan wurde durch das Quartierplanverfahren Büel ausgelöst. Er regelt die für die Überbauung lärmschutzrelevanten Erfordernisse. Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der Kernzone mit Empfindlichkeitsstufe III im Einflussbereich der Glattfelderstrasse und des Flughafens Zürich. Gegenüber dem Strassenlärm können die Planungswerte ohne Massnahmen nicht eingehalten werden. Gegenüber dem Fluglärm werden die Planungswerte nicht überschritten. In den Vorschriften werden die notwendigen Massnahmen für den Lärmschutz festgelegt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

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

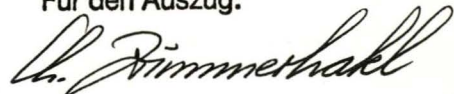
Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan «Lärmschutz Büel», dem der Gemeinderat Weiach am 6. März 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 296.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv Ziffer 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 Weiach 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 Weiach (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Landolt AG, Huebstrasse 18, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle), sowie an kch Ingenieure Geometer Planer, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 9. Oktober 2012
121232/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan "Lärmschutz BÜEL"

Situation

1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: - 6. MRZ. 2012

Erbengemeinschaft Fritz Näf-Schmid: *Fritz Näf*

Hanna Junker-Näf: *Hanna Junker-Näf*

Erbengemeinschaft Paul Friedli-Griesser: *P. Friedli (Willensvolltrecker)*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 6. MRZ. 2012

Der Präsident:

J. Will

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 9. OKT. 2012

Der Schreiber:

P. Wüsterin

BDV Nr. 137112

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmermann



Wasterkingweg, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 30 50
Fax 043 422 30 55
info@chingenieure.ch

| | | |
|------------|------------------|--------------|
| Datum | 14. Februar 2012 | Änderung am: |
| Gezeichnet | Eg | |
| Geprüft | Hi | Plan Nr. |
| Archiv Nr. | 687 | 01 |
| Plangrösse | 29.7 x 63 cm | |





Kanton Zürich

Gemeinde Weiach

27. April 2012

Privater Gestaltungsplan "Lärmschutz BÜEL"

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: - 6. MRZ. 2012

Erbengemeinschaft Fritz Näf-Schmid: *Fritz Näf* *Erwin Näf* *H. Sles*

Hanna Junker-Näf: *H. Sles*

Erbengemeinschaft Paul Friedli-Griesser: *P. Friedli (Willem Vollbrecker)*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 6. MRZ. 2012

Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 9. OKT. 2012

Der Schreiber:

BDV Nr. 137112

Für die Baudirektion:



Datum: 14. Februar 2012

Wasterkingeweg, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 30 50
Fax 043 422 30 55
info@chingenieure.ch

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan „Lärmschutz Büel“ bezweckt namentlich

- die Schaffung der lärmschutzrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Quartierplans Nr. 6 „Büel“ und damit
- die Schaffung der lärmschutzrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Überbauung.

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten, der integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

3. Ergänzendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff. PBG.
- 2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweilige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Weiach, sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

4. Lärmempfindlichkeitsstufe

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

5. Massnahmen

- 1 Entlang der Glattfelderstrasse ist ein Lärmhindernis von mindestens 3 m Höhe und rund 57 m Länge zu erstellen. Dieses kann als Lärmschutzwand, als Nebengebäude, als Hauptgebäude oder als Kombination dieser drei ausgestaltet werden.
- 2 Für alle Empfangspunkte ist mit dem Baugesuch eine Pegelreduktion von 20 dB(A) gegenüber der Glattfelderstrasse nachzuweisen. Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.
- 3 Gewährleistung der Verkehrssicherheit: Massgebend für die staatsstrassenseitige Lage des Lärmhindernisses ist die im Plan dargestellte Begrenzungslinie.

6. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich

Gemeinde Weiach

Privater Gestaltungsplan "Lärmschutz BÜEL"

Erläuternder Bericht

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: - 6. MRZ. 2012

Erbengemeinschaft Fritz Näf-Schmid: *F. Näf* *Erwin Näf* *H. Schmid*

Hanna Junker-Näf: *H. Schmid*

Erbengemeinschaft Paul Friedli-Griesser: *P. Friedli (Willensvoll-
strecker)*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 6. MRZ. 2012

Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 9. OKT. 2012

Der Schreiber:

BDV Nr. 137 / 12

Für die Baudirektion:



Datum: 14. Februar 2012

Wasterkingergweg, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 30 50
Fax 043 422 30 55
info@chingenieure.ch

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung nach Art. 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) regelt für den bezeichneten Perimeter die für eine Überbauung lärmschutz-relevanten Erfordernisse.

2. Situation

Der Gestaltungsplan wurde durch das Verfahren Quartierplan Nr. 6 „Büel“ ausgelöst. Mit Verfügung ARV/44/2008 vom 10. April 2008 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Einleitung des QP-Verfahrens u.a. unter der Auflage genehmigt, dass ein zusammen mit dem Quartierplan ausgearbeiteter Lärm-Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte (PW) für die noch nicht als erschlossen geltenden Flächen sicher zu stellen habe.

Das Quartierplangebiet - innerhalb der Kernzone mit Empfindlichkeitsstufe III - liegt im Einflussbereich der Glattfelderstrasse und des Flughafens Zürich. Gegenüber dem Strassenlärm können die PW ohne Massnahmen nicht eingehalten werden. Gegenüber dem Fluglärm (massgebendes Betriebsreglement ist das vBR) werden die PW nicht überschritten.

Die geltenden Planungswerte in der ES III sind

| | |
|-------|-----------|
| Tag | 60 dB(A) |
| Nacht | 50 dB (A) |

Strassenlärm:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|----------|
| Emissionspegel Tag (Mittelwert) | L _{ret} | 80 dB(A) |
| Emissionspegel Nacht (Mittelwert) | L _{ren} | 69 dB(A) |

Relevant ist der Tagwert und die Differenz zum Planungswert ergibt eine erforderliche Pegelreduktion von 20 dB. Damit hat der Gestaltungsplan einen Perimeter zu umfassen, der sämtliche noch nicht als erschlossen geltenden Flächen in einem Abstand von mindestens 70 m zur Achse der Glattfelderstrasse umfasst.

3. Perimeter

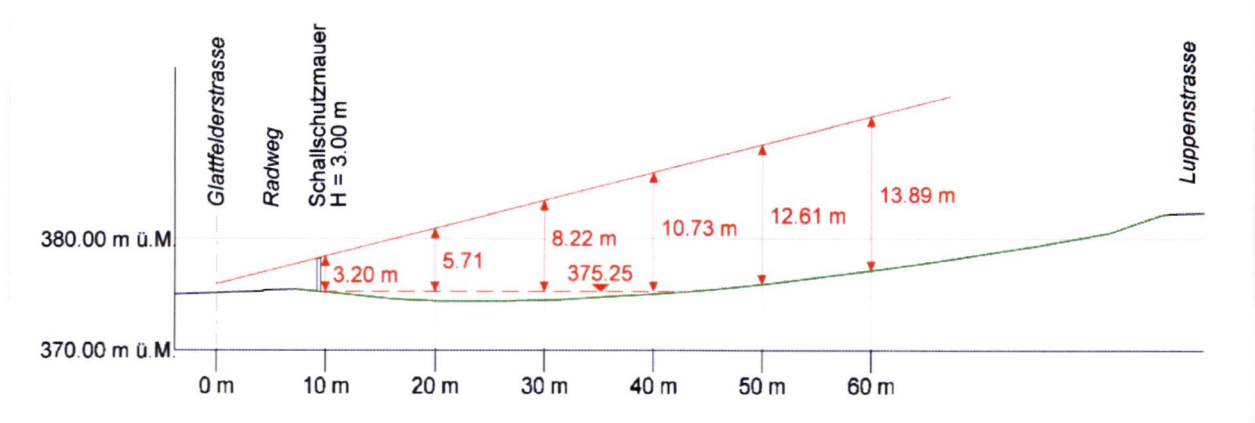
Der Geltungsbereich umfasst Teile der bisherigen Grundstücke Kat.-Nrn. 239, 245, 246, 1458 und 1459 bzw. der aus der Landumlegung im Quartierplan entstandenen Grundstücke Zuteilungs-Nrn. 4, 6, 7, 12 und 246.

Der Geltungsbereich ist im massgebenden Plan „Situation“ 1:500 dargestellt und mit diesem festgelegt.

4. Massnahmen

Damit bei einer Überbauung der vom Verkehrslärm betroffenen Flächen die Planungswerte eingehalten werden können, sind bauliche Massnahmen erforderlich. Ein Lärmhindernis entlang der Glattfelderstrasse in Form von Nebenbauten (Gebäuderiegel), oder wo nicht anders möglich als Lärmschutzwand, stellt dabei eine zweckmässige Massnahme dar.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt aus dem Quartier auf die Glattfelderstrasse (Einbahnverkehr; Ausfahrt Typ C gemäss Technischem Anhang Verkehrsicherheitsverordnung) muss das Lärmhindernis teilweise und im Maximum 3.0 m von der Strasse zurück versetzt werden. Die erforderliche Höhe ergibt sich aus den möglichen Bauhöhen gemäss gewachsenem Terrain und den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Gebäudehöhe und Geschosszahl).



Figur 1: Schnitt gemäss Gestaltungsplan Situation 1:500 mit einer beispielsweise 3.0 m hohen Lärmschutzwand

Mit einer Höhe von mindestens 3.0 m und einer Länge von 57 m können fast sämtliche, überbaubaren Bereiche wirkungsvoll abgeschirmt werden. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Kat.-Nr. alt 245 und Kat.-Nr. 246 an der Luppenstrasse. Für diese Flächen sind keine baulichen Massnahmen an der Staatsstrasse möglich, sodass mit der Überbauung selbst die erforderliche Pegelreduktion von 20 dB(A) in der Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume nachgewiesen werden muss. Die bestehende Bebauung in der Landwirtschaftszone auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1412 bietet aktuell bereits einen Teilschutz, welcher in den Nachweis einbezogen werden darf.

Eglisau, 14. Februar 2012

calörtscher hirner Ingenieure Geometer Planer

 P. Hirner