

VERFÜGUNG

vom 7. März 2001

Seuzach. Privater Gestaltungsplan „Habermark“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. November 2000 stimmte der Gemeinderat Seuzach dem privaten Gestaltungsplan „Habermark“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Januar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Seuzach ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Seuzach vom 6. Juni 1997 (RRB Nr. 1928/1997) wurde das Gebiet „Habermark“ mit einer Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplans eingezont. Ziel dieser Gestaltungsplanpflicht war, dass Neubauten im Rahmen eines Gesamtkonzeptes erstellt und die Planungswerte (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) gegenüber der Autobahn eingehalten werden.

Der Gestaltungsplan hat einen Überbauungsvorschlag für eine nach einheitlichen Gesichtspunkten gestaltete Wohnsiedlung zur Grundlage. Ein Lärmgutachten weist nach, dass die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden.

Die östlichen Grenzen der Baubereiche für Neubauten sind zum Teil identisch mit der Bauzonengrenze. Die Baubereiche beinhalten einen Projektierungsspielraum. Bei der Projektierung der Wohnhäuser ist darauf zu achten, dass keine Nebenanlagen (Gartensitzplätze, Pergolas, Lüftungsschächte u.a.) in die Landwirtschaftszone zu stehen kommen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates 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 „Habermark“, dem der Gemeinderat Seuzach am 23. November 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

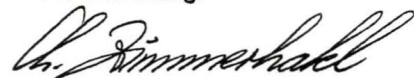
(Zustelladresse: Ernst Gassmann, Reutlingerstrasse 75, 8472 Seuzach)

Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Seuzach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Seuzach (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 7. März 2001
010162/Obl/Zwe

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





Kanton Zürich
Gemeinde Seuzach

Privater Gestaltungsplan Habermark

Bestimmungen

mit

Plan 1 : 500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: **14. Nov. 2000**

Der Grundeigentümer:

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **23. Nov. 2000**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **-7. März 2001**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **267/01**

Bestimmungen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Gestaltungsplan "Habermark" gilt für das im zugehörigen Plan Mst. 1:500 bezeichnete Gebiet.
- 1.2 Die Arealfläche besteht aus dem eingezonten Teil der Parzelle Kat.Nr. 4909.

2. Bezug zur Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach.

3. Baubereich für das bestehende Wohnhaus mit Scheune

Das bestehende Wohnhaus mit Scheune Versicherungs-Nr. 1387 darf in den bestehenden Ausmassen um- oder wieder aufgebaut werden.

4. Baubereich für Hauptgebäude

- 4.1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- 4.2 Besondere Gebäude sowie Vordächer und Treppenabgänge zu den Kellerräumen oder Tiefgaragen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- 4.3 Innerhalb der zonengemässen Gebäudehöhe ist die Einteilung der Geschosse frei.

5. Abbruch von Bauten

Alle im Plan bezeichneten Gebäude sind im Zuge der Überbauung des Gestaltungsplanes schrittweise abzurechen.

6. Gestaltung

- 6.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut zu gestalten. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 6.2 Die Hauptgebäude sind einheitlich zu gestalten, es sind nur Pultdächer zulässig.
- 6.3 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

7. Erschliessung und Parkierung

- 7.1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt von der Reutlingerstrasse her über das heutige Teilstück der Weidstrasse.
- 7.2 Die Anzahl Parkplätze für die Bewohner und Besucher sowie die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze werden mit dem Baugesuch festgelegt.
- 7.3 Die Parkplätze für die Bewohner dürfen nur in einer Tiefgarage erstellt werden. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist im Plan schematisch festgelegt. Die Einfahrt hat sich gut in die Umgebung einzufügen; nach Möglichkeit ist sie ganz oder teilweise zu Überdachen.

8. Umwelt

- 8.1 Die neue Hauptgebäude sind als Niedrigenergiehäuser gemäss MINERGIE- Standard zu erstellen.
- 8.2 Allfällige Altlasten sind im Rahmen der Aushubarbeiten ordnungsgemäss zu entsorgen.

9. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Seuzach

Privater Gestaltungsplan Habermark

Erläuterungen

Erläuterungen

1. Einleitung

Ausgangslage

Das Gebiet Habermark wurde 1997 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/1.6 eingezont. Gleichzeitig mit dieser Einzonung wurde über das Gebiet die Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dieser Einzonung verpflichtete sich der Grundeigentümer - spätestens im Zeitpunkt der Realisierung von Neu- oder Umbauten - alle sanierungsbedürftigen Gebäude auf dem Areal zu sanieren resp. abzubauen.

Anlass

Das Areal soll nun überbaut werden. Zu diesem Zweck muss in einem ersten Schritt der Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.

2. Formelles

Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan wird durch den Grundeigentümer festgesetzt.

Verfahren

Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch die Baudirektion wird der Gestaltungsplan rechtskräftig.

3. Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

Allgemein

Der Gestaltungsplan richtet sich nach einem Überbauungsvorschlag für eine Wohnsiedlung mit Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Das bestehende Bauernhaus mit Scheune bleibt bestehen und soll saniert werden. Die übrigen auffälligen Bauten sollen abgebrochen werden. Damit wird Platz frei für die neue Siedlung.

Vorgesehen ist eine Überbauung mit energiesparenden Häusern. Die neuen Gebäude werden in Reihen mit optimaler Südausrichtung angeordnet. Die Gebäudehülle wird möglichst einfach gehalten; das oberste Geschoss wird ohne Abstufung an die Nordfassade gerückt. Damit kann die Gebäudeumhüllungsfläche reduziert werden. Um eine optimale Besonnung zu gewährleisten sind Pultdächer mit einem grossem Dachvorsprung auf der Südseite vorgesehen.

In den Beilagen 1 und 2 zu diesem Bericht sind ein Situationsplan und eine Modellfoto der vorgesehenen Überbauung dargestellt.

Baubereiche

Es sind zwei verschiedene Baubereichstypen vorgesehen:

- Baubereich für das bestehende Wohnhaus mit Scheune:
Dieser Bereich legt die heutigen Aussenabmessungen des Gebäudes fest.
- Baubereiche für die neuen Hauptgebäude:
Hauptgebäude dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Die Hauptgebäude haben die zonengemässen Gebäudehöhen einzuhalten. Innerhalb dieser Höhen kann die Geschosseinteilung frei gewählt werden.

Die Abgrenzung der Baubereiche wurde bewusst etwas grösser als die Gebäudegrundrisse des Überbauungsvorschlages gewählt. Damit kann bei der definitiven Projektierung die Stellung und Grösse der Bauten noch leicht verändert werden.

Abbruch von Bauten

Die abzubrechenden Bauten sind im Gestaltungsplan markiert. Der Abbruch kann in Etappen, abgestimmt auf die Realisierung der neuen Überbauung, erfolgen. Die Gebäude (-teile) ausserhalb der Bauzone sind jedoch gemäss der Vereinbarung mit der Gemeinde vom 24. April 1997 zusammen mit der ersten Bauetappe abzubrechen.

Gestaltung

Die Siedlung ist einheitlich zu gestalten. Pultdächer werden ausdrücklich zugelassen. Mit dieser Dachform kann die gewünschte optimale Belichtung und Sonnenenergienutzung ermöglicht werden. Die Details der Gestaltung der Gebäude und der Umgebung werden im Zusammenhang mit dem Baugesuch erarbeitet.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Überbauung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt ab der Weidstrasse; der Zufahrtsbereich für die Tiefgarage ist im Plan festgelegt.

Die Anzahl Parkplätze für die Bewohner und Besucher richtet sich nach der vorgesehenen Anzahl Wohneinheiten; die Berechnung erfolgt gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Die Anordnung der Besucherparkplätze muss im Bauprojekt - zusammen mit der Umgebungsgestaltung - aufgezeigt werden.

4. Lärmbeurteilung

Empfindlichkeitsstufe /
Anforderungen

Gemäss Zonenplan liegt das Gestaltungsplangebiet in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Es sind die Planungswerte (PW) tags 60 dBA / nachts 50 dBA einzuhalten.

Beurteilung Lärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt rund 320m von der Autobahn entfernt. Verlässliche Berechnungen bezüglich der Lärmbelastung sind bei dieser grossen Distanz zur Lärmquelle nicht möglich, diverse Parameter wie Bodendämpfung, Witterung etc. können nicht oder nur ungenügend berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund wurde an Ort eine Lärmmessung durchgeführt. Gleichzeitig mit dieser Messung wurde auch die Verkehrsbelastung erhoben. Damit kann die Lärmbelastung klar beurteilt werden.

Umgerechnet auf eine angenommene stündliche Belastung von 4'100 Motorfahrzeugen und einen Schwerverkehrsanteil (tags) von 10% ergibt sich eine Lärmbelastung von:

tags: $Lr_t = 54.8 \text{ dBA}$ (zulässig 60 dBA)

nachts: $Lr_t = 47.8 \text{ dBA}$ (zulässig 50 dBA)

Die geforderten Planungswerte werden somit eingehalten; spezielle Massnahmen bezüglich Lärmschutz sind für das Gestaltungsplangebiet nicht erforderlich.

In der Beilage 3 zu diesem Bericht ist das Lärmgutachten der Firma Grolimund & Partner AG beigelegt.

Beilagen

Beilage 1:	Situation der vorgesehenen Überbauung
Beilage 2:	Modellfoto der vorgesehenen Überbauung
Beilage 3:	Lärmgutachten

Projekt "Habermark" -8472 Seuzach

Situation

Mst. 1:500

Architekturbüro Peter Baeriswyl, Basel

23.12.1999

Bauherr: Ernst Gassmann, Seuzach

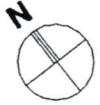
rev. 6.11.2000

Ort, Datum

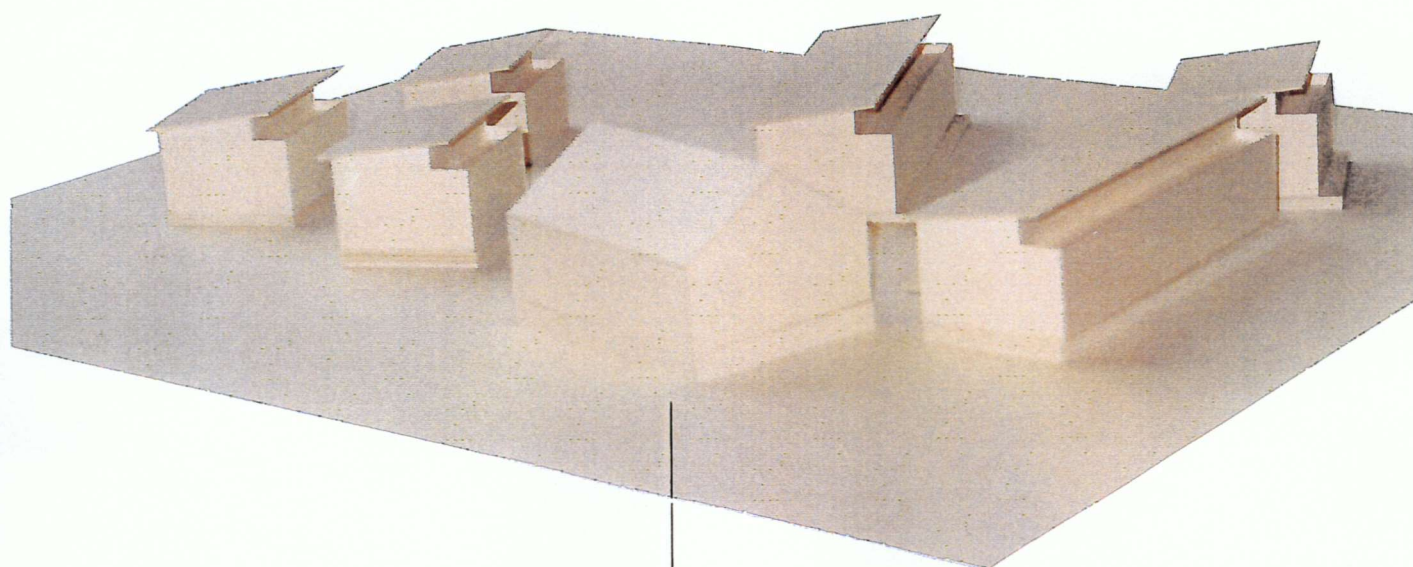
Beilage 1

der Bauherr:

der Architekt:



Modellansicht von Westen



Bestehendes Haus

Hans-Jörg Grolimund dipl. Ing. ETH/SIA, dipl. Akustiker SGA
Markus Bichsel Ing. HTL/SIA, dipl. Akustiker SGA
Toni Ziegler dipl. Natw. ETH, Raumplaner ETH/NDS

Rain 15 5000 Aarau

E-Mail aarau@gundp.ch
Tel (Fax) 062 823 26 23 (22)

Beilage 3

Herr Ernst Gassmann
Reutlingerstrasse 75
8472 Seuzach

Aarau, den 20. Juni 2000
A1838_Bericht.doc

Lärmmessung Gestaltungsplan Habermark

Sehr geehrter Herr Gassmann

Um die Lärmbelastungen durch die Autobahn im Gebiet Habermark zu ermitteln, wurde am 7. Juni 2000 eine Kurzzeitmessung durchgeführt. Simultan zur Lärmmessung wurden auch die Verkehrsmengen und die Schwerverkehrsanteile erhoben.

Die Lage des Messpunktes ist aus der Beilage 1 ersichtlich. Das Mikrofon wurde am südlichen Rand des Gestaltungsplangebietes auf 7.5 m Höhe über Terrain (Masten) installiert. Die Messung wurde mit einem geprüften und den Anforderungen der Lärmschutzverordnung entsprechenden Messgerät durchgeführt (siehe Beilage 2). Die Beilage 3 enthält das Messprotokoll.

Ermittlung des Beurteilungspegels

Die Beurteilung der Belastungen hat gemäss Lärmschutzverordnung für jahresdurchschnittliche Verhältnisse zu erfolgen. Der Beurteilungspegel kann mit Hilfe des massgebenden (durchschnittlichen) Verkehrs aus dem Messwert berechnet werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die während der Messung erhobenen Verkehrsmengen sowie die durchschnittlichen Verkehrsdaten (Angaben der Fachstelle Lärmschutz, Baudirektion Kanton Zürich, vom 15.6.2000) für den Autobahnabschnitt zwischen der Verzweigung A4/A1 und Wiesendangen zusammengestellt.

Verkehr	während Messung	Durchschnitt 2000	
		tags	nachts
Stündlicher Motorfahrzeugverkehr	3'236 Fz/h	3'240 Fz/h	700 Fz/h
Schwerverkehrsanteil	19.3 %	10 %	5 %
Geschwindigkeit	100 km/h	100 km/h	100 km/h

Messwert: Leq = 55.2 dBA

Differenz Messverkehr – Durchschnittsverkehr 2000: 1.4 dBA
Differenz Tag-Nacht: 7.6 dBA

→ Beurteilungspegel	tags (06.00-22.00 Uhr):	Lr_t = 53.8 dBA
	nachts (22.00-06.00 Uhr):	Lr_n = 46.2 dBA

Beurteilung

Der ermittelte Beurteilungspegel (Zustand heute) liegt deutlich unter dem Planungswert der Empfindlichkeitsstufe ES III (PW tags 60 dBA, nachts 50 dBA).

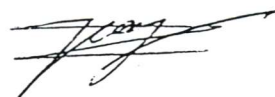
Die Verkehrsdaten, welche von der Fachstelle Lärmschutz im Juli 1999 für die (rechnerische) Lärmermittlung zur Verfügung gestellt wurden, weichen von den aktuellen Angaben ab. Gemäss Brief vom 9. Juli 1999 sei tags auf der Autobahn A1 mit einem stündlichen Motorfahrzeugverkehr von 4100 Fz/h und einem Schwerverkehrsanteil von 10 % (tags) zu rechnen, nachts mit einer um 7 dB tieferen Lärmbelastung. Mit diesen Angaben ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

tags (06.00-22.00 Uhr):	Lr_t = 54.8 dBA
nachts (22.00-06.00 Uhr):	Lr_n = 47.8 dBA

Auch mit diesen Verkehrsdaten ist der Planungswert eingehalten.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen.

Mit freundlichen Grüßen



Die Sachbearbeiterin
Nicole Lüthi-Freuler

Grolimund & Partner AG

- Beilagen: 1 Lage des Messpunktes
2 Verwendete Messgeräte
3 Messprotokoll

SEUZACH

1:500

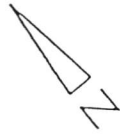
KL 19718

Beilage 1

Zonengrenze WG2/I.6

Habermark, Gassmann

Datum 3.II.97 / Ro
Geometer Walter Leisinger AG
Ing.- und Vermessungsbüro
Strehlgasse 19/24
8472 Seuzach
Tel. 052/335 11 21
Unterschrift.



 VERWENDETE MESSGERÄTE

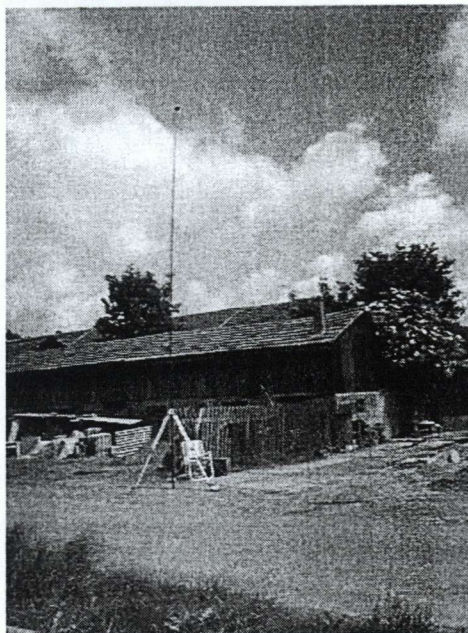
Erschütterungsmessgerät	Geo Sys	Typ GSR 12	<input type="checkbox"/>
Echtzeit - Analysator	Norsonic	Typ RTA 840	<input type="checkbox"/>
Echtzeit - Analysator	Norsonic	Typ RTA 830	<input type="checkbox"/>
Sound Analyzer, Echtzeit	Norsonic	Typ SA 110	<input checked="" type="checkbox"/>
Sound Analyzer	Norsonic	Typ SA 110	<input type="checkbox"/>
Präzisionsschallpegelmesser	Brüel & Kjaer	Typ 2209	<input type="checkbox"/>
Integrierender Präzisionsschallpegelmesser	Brüel & Kjaer	Typ 2221	<input type="checkbox"/>
Präzisionsschallpegelmesser	Brüel & Kjaer	Typ 2231	<input type="checkbox"/>
Präzisionsschallpegelmesser	Brüel & Kjaer	Typ 4426	<input type="checkbox"/>
Triaxial Schwinggeschwindigkeitssensor	Geo Sys	Typ GSV 320	<input type="checkbox"/>
Uniaxial Schwinggeschwindigkeitssensor	Geo Sys	Typ GSV 120	<input type="checkbox"/>
Uniaxial Schwinggeschwindigkeitssensor	Geo Sys	Typ GSV 120	<input type="checkbox"/>
Kondensatormikrophone 1/2-Zoll	Brüel & Kjaer	Typ 4115	<input type="checkbox"/>
Kondensatormikrophone 1/2-Zoll	Brüel & Kjaer	Typ 4165	<input type="checkbox"/>
Kondensatormikrophone 1/2-Zoll	Brüel & Kjaer	Typ 4176	<input type="checkbox"/>
Kondensatormikrophone 1/2-Zoll	Norsonic	Typ 1220	<input checked="" type="checkbox"/>
Pistonphon	Brüel & Kjaer	Typ 4220	<input type="checkbox"/>
Akustikkalibrator	Brüel & Kjaer	Typ 4230	<input type="checkbox"/>
Akustikkalibrator	Brüel & Kjaer	Typ 4231	<input checked="" type="checkbox"/>
Wetterfeste Mikrophoneinheit	Brüel & Kjaer	Typ 4921	<input type="checkbox"/>
Oktavbandfilter	Brüel & Kjaer	Typ 1613	<input type="checkbox"/>
Terz / Oktavbandfilter	Brüel & Kjaer	Typ 1625	<input type="checkbox"/>
Integrations - Modul	Brüel & Kjaer	Typ BZ 7100	<input type="checkbox"/>
Statistik - Modul	Brüel & Kjaer	Typ BZ 7101	<input type="checkbox"/>
Frequenz - Analyse - Modul	Brüel & Kjaer	Typ BZ 7103	<input type="checkbox"/>
Nachhallzeit - Modul	Brüel & Kjaer	Typ BZ 7104	<input type="checkbox"/>
Erschütterungsauswertungs-Software für PC's	Geo Sys	Close View	<input type="checkbox"/>
Taschencomputer	PSION	Organiser II	<input type="checkbox"/>
Norm - Trittschall - Hammerwerk	Brüel & Kjaer	Typ 3204	<input type="checkbox"/>
Lärmquelle	Brüel & Kjaer	Typ 4224	<input type="checkbox"/>
Radar Geschwindigkeitsmessgerät	Magnum	Speedgun	<input type="checkbox"/>
Pegelschreiber	Brüel & Kjaer	Typ 2306	<input type="checkbox"/>
Pegelschreiber	Brüel & Kjaer	Typ 2317	<input type="checkbox"/>
Alphanumerischer Drucker	Brüel & Kjaer	Typ 2312	<input type="checkbox"/>
Pegelschreiber	Rion	Typ LR-04	<input type="checkbox"/>
Thermodrucker	Epson	Typ P-40	<input type="checkbox"/>
Magnetbandgerät	Stellavox	SP 7	<input type="checkbox"/>
DAT Digital Audio Tape	Sony Walkman	TCD D7	<input type="checkbox"/>
Video 8	Blaupunkt	CR -8010	<input type="checkbox"/>

KURZZEITMESSUNG: ORT UND AUFNAHMEBEDINGUNGEN

Auftrag A1838 Messpunkt

Foto / Plan

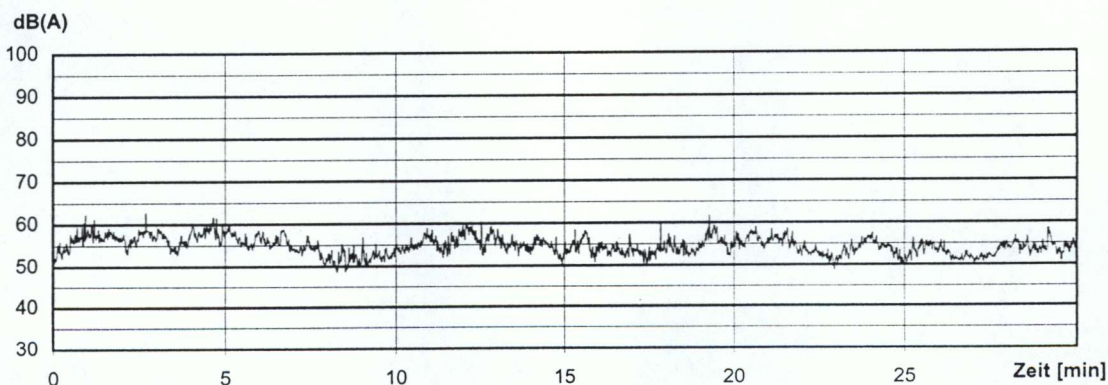
Messort	Gemeinde	Seuzach
	Adresse	Reutlingerstrasse
	Name	Gebiet Habermark
	Lage	Masten
	Höhe ü. Terrain	7.5 [m]
	Dist. zur Quelle	320 [m]
Messzeit	Datum	7.06.2000
	Messzeit	10.34- 11.30 [Uhr]
	Messdauer	30.0 [min]
Schallquelle	Strassen	N1
	Belag	schwarz
	Sign. Geschwind.	100 [km/h]
	Verkehr N	3'236 [Fz/h]
	N2	626 [Fz/h]
	N2, Anteil an N	19.3 [% von N]
Meteorologie	Wetter, Wind	schön, ab & zu leicht. Mitwind
Einstellungen	Messgerät	Norsonic SA 110
	Eichung	93.8 [dB]
	Range	30-120 [dB]
	Filter	A



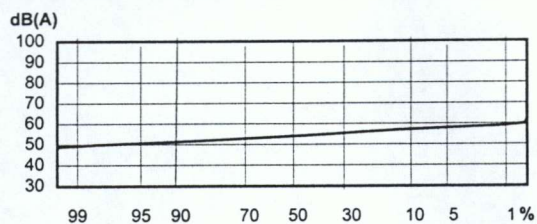
Bemerkungen Flugzeuge und Hähne ausgeblendet.

MESSRESULTATE

PEGELVERLAUF



HÄUFIGKEITSVERTEILUNG



MESSWERTE

Leq = 55.2 dB(A)
L1 = 59.5 dB(A)
L50 = 54.5 dB(A)
L90 = 51.8 dB(A)

gemessen durch: N. Lüthi-Freuler
Messfile: kzme_0003.prn