



VERFÜGUNG

vom 17. Oktober 2002

Bachenbülach. Privater Gestaltungsplan Buchenrain

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 17. Juni 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Bachenbülach dem privaten Gestaltungsplan Buchenrain zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirkrates Bülach, beide vom 23. September 2002, kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2002 ersucht der Gemeinderat Bachenbülach um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Buchenrain soll eine qualitativ gute Wohnsiedlung (Treppensiedlung) verwirklicht werden. Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich des Flughafens Zürich und der Staatsstrasse S-1. Das Gestaltungsplangebiet ist erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG, so dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung gelangen. Während gegenüber der Staatsstrasse S-1 die Planungswerte (PW) für die ES III eingehalten sind, werden die IGW bezüglich Fluglärm für die ES III überschritten; gemäss der im SIL-Prozess favorisierten Betriebsvariante BV2 optimiert, liegt das Gestaltungsplangebiet im Bereich zwischen PW und IGW. Im Genehmigungsverfahren ist deshalb zu entscheiden, ob an der Überbauung dieses Gebietes ein überwiegendes Interesse bestehe. In seiner Mitteilung Nr. 4 1991 / Korrigendum 1992 erachtet das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft die Schliessung von Baugebietslücken in nur teilweise überbauten Bauzonen bezüglich des Fluglärms als von überwiegendem Interesse. Diese Auslegung trifft für das Gestaltungsplangebiet Buchenrain zu, so dass der Genehmigung des Gestaltungsplans bezüglich Fluglärm nichts entgegensteht.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Buchenrain, dem die Gemeindeversammlung Bachenbülach am 17. Juni 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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


(Zustelladresse: Hesse+Schwarze+Partner, Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(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 Gemeinde Bachenbülach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bachenbülach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei 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 Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

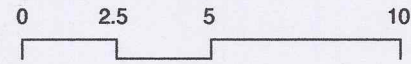
Zürich, den 17. Oktober 2002
022002/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan
Parz. 2202 Buchenrain
Ergänzungsplan Profillinie A

Originalmassstab 1: 200



Von den Grundeigentümern aufgestellt am 18. September 2001
Geschwister Maag, Bachenbülach:

H. Maag & Maag E. Maag

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17. Juni 2002

Der Präsident: *A. Salathé*

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 17. Okt. 2002
BDV Nr. 1133/02

Für die Baudirektion *A. Zimmermann*

Legende:

Profillinie: max. zulässiges Gebäudeprofil gem. Art. 4 Abs. 2 Vorschriften

448.3 m ü.M. max. zulässige Höhe über Meer

Informationsinhalt:

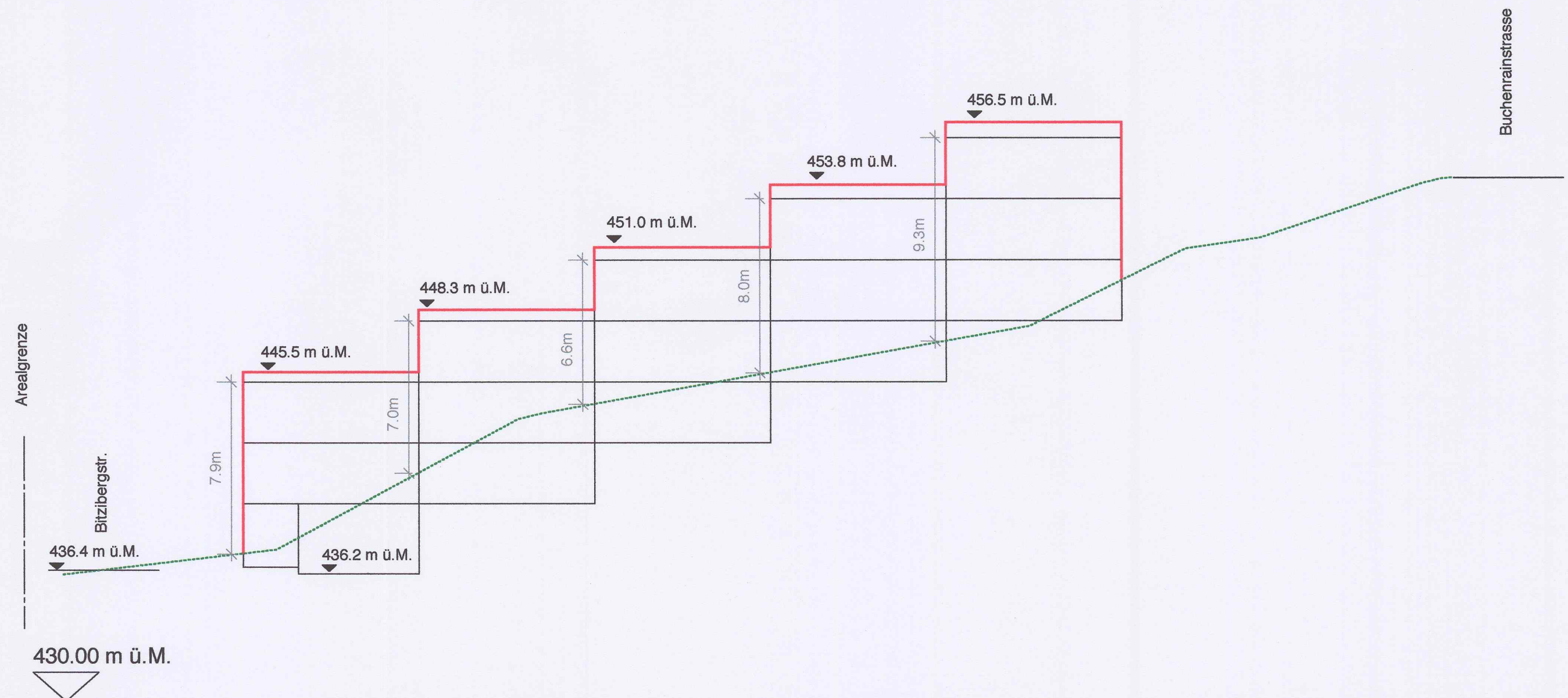
gewachsenes Terrain

7.0m ca.-Masse Höhen

10. Dezember 2001

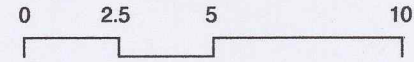
Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG

Profillinie A-A



Privater Gestaltungsplan
Parz. 2202 Buchenrain
Ergänzungsplan Profillinie B

Originalmassstab 1: 200



Von den Grundeigentümern aufgestellt am 18. September 2001
Geschwister Maag, Bachenbülach:

A. Maag & M. Maag E. Maag

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17. Juni 2002

Der Präsident: *A. Salathé*

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 17. Okt. 2002
BDV Nr. 1133/02

Für die Baudirektion *A. Zimmermann*

Legende:

Profillinie: max. zulässiges Gebäudeprofil gem. Art. 4 Abs. 2 Vorschriften

448.3 m ü.M. max. zulässige Höhe über Meer

Informationsinhalt:

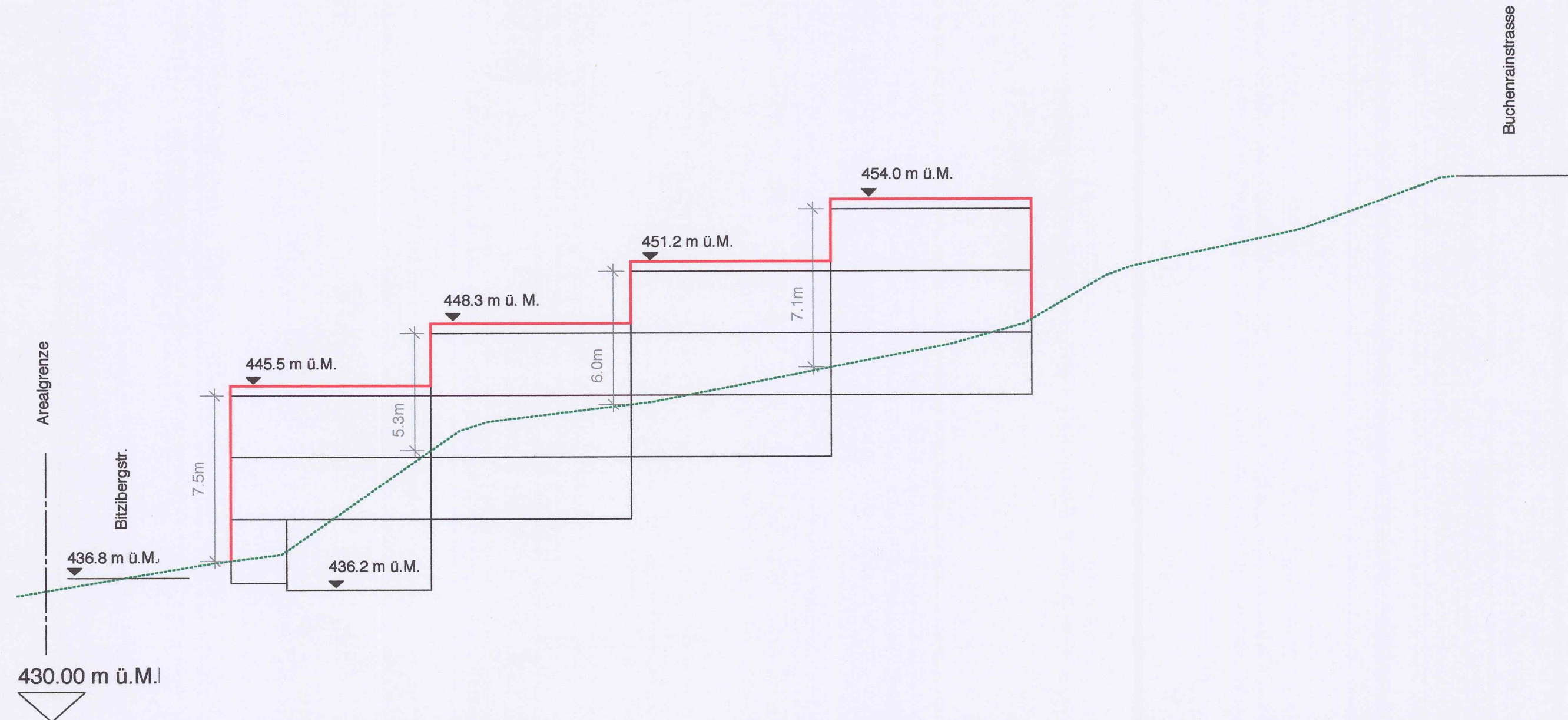
gewachsenes Terrain

ca.-Masse Höhen

10. Dezember 2001

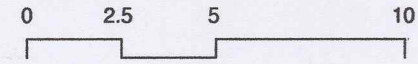
Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG

Profillinie B-B



Privater Gestaltungsplan
Parz. 2202 Buchenrain
Ergänzungsplan Profillinie C

Originalmassstab 1: 200



Von den Grundeigentümern aufgestellt am 18. September 2001
Geschwister Maag, Bachenbülach:

H. Maag, E. Maag, E. Maag

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17. Juni 2002

Der Präsident: *A. Salathé*

Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 17. Okt. 2002
BDV Nr. 1133/02

Für die Baudirektion *H. Zimmermann*

Legende:

Profillinie: max. zulässiges Gebäudeprofil gem. Art. 4 Abs. 2 Vorschriften

448.3 m ü.M. max. zulässige Höhe über Meer

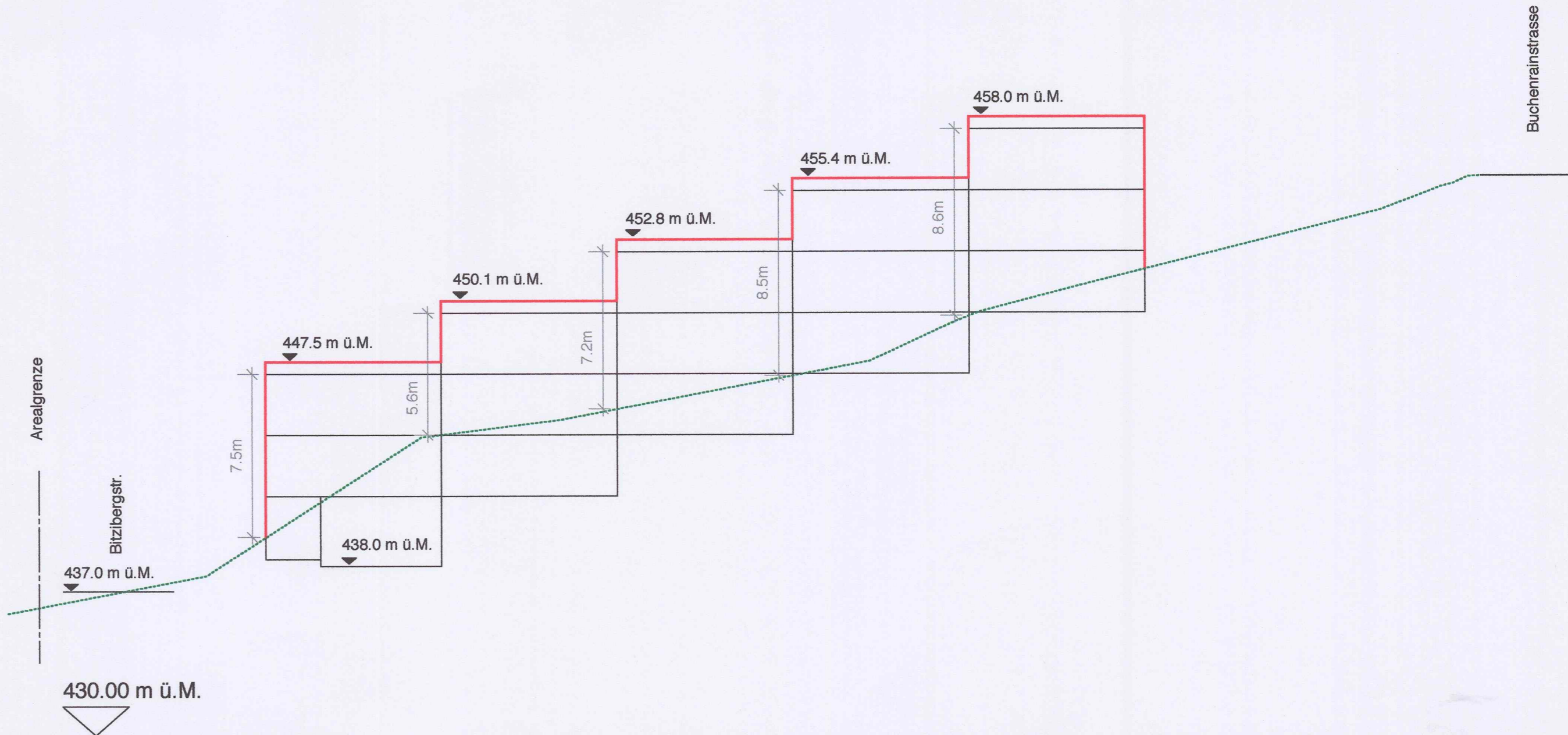
Informationsinhalt:

gewachsenes Terrain

7.0m ca.-Masse Höhen

10. Dezember 2001

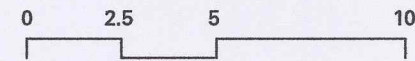
Profillinie C-C



Kanton Zürich
Gemeinde Bachenbülach

Privater Gestaltungsplan
Parz. 2202 Buchenrain
Ergänzungsplan Profillinie D

Originalmassstab 1: 200



Von den Grundeigentümern aufgestellt am 18. September 2001
Geschwister Maag, Bachenbülach:

H. Maag, G. Maag, E. Maag

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 17. Juni 2002

Der Präsident: *d. Salathé*
Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 17. Okt. 2002
BDV Nr. 1133/02

Für die Baudirektion *U. Zimmerhäll*

Legende:

Profillinie: max. zulässiges Gebäudeprofil gem. Art. 4 Abs. 2 Vorschriften

448.3 m ü.M. max. zulässige Höhe über Meer

Informationsinhalt:

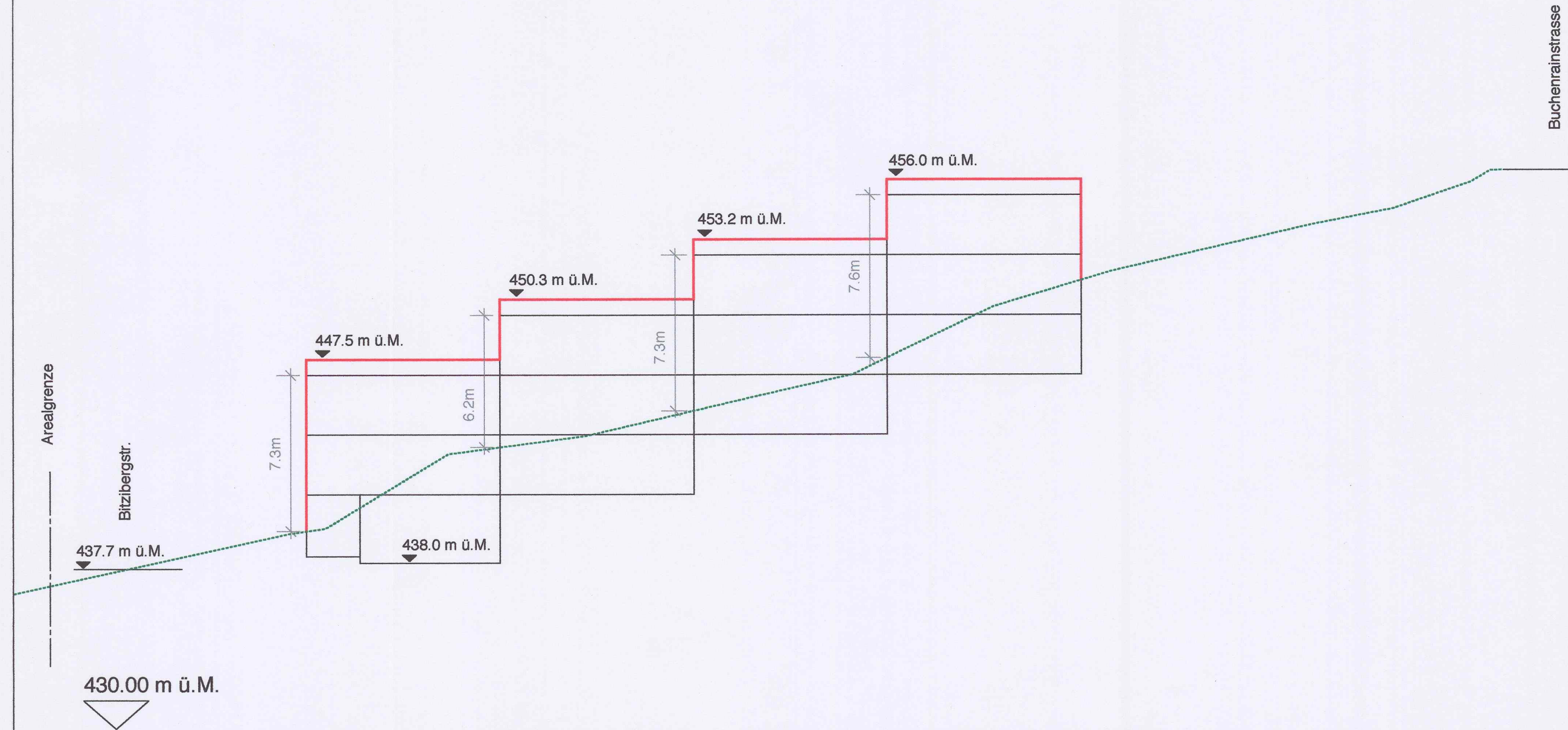
gewachsenes Terrain

7.0m ca.-Masse Höhen

10. Dezember 2001

Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG

Profillinie D-D





Kanton Zürich

Gemeinde Bachenbülach

Privater Gestaltungsplan Buchenrain

Vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
verabschiedet am: 8. Jan. 2002

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 17. Juni 2002

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 17. Okt. 2002

BDV Nr. 11331/02

Für die Baudirektion:



Die **Geschwister Maag**, nämlich

1. Hansjakob Maag, Zürichstrasse 33, 8184 Bachenbülach
2. Elisabeth Maag, Buchenrain 18, 8184 Bachenbülach
3. Edwin Maag, Buchenrain 18, 8184 Bachenbülach

- reduzierte Erbengemeinschaft -

stellen als Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2202 gestützt auf § 85 PBG den nachfolgenden privaten Gestaltungsplan auf mit dem Zweck, für den südlichen, grösseren Teil des Grundstücks eine

zweckmässige Wohnüberbauung (Treppensiedlung)

zu erreichen. Hierzu stellen sie nachfolgende Bestimmungen auf:

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Buchenrain" ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten. Der Plan bildet integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG); Vorschriften der kommunalen Bauordnung gelten, wo dies ausdrücklich erwähnt ist.

Art. 3 Wirkung der Baubereiche

- 1) Hauptgebäude sind nur innerhalb der mit dem Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen zulässig.
- 2) Nebengebäude wie Liftausgänge, Schöpfe u.dgl. sind als Besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

Art. 4 Bauvorschriften für Hauptgebäude

Hauptgebäude haben folgende Bauvorschriften zu beachten:

- 1) Die Gebäudebreite jeder Hauseinheit darf höchstens 8.50 m messen. Balkone dürfen auf der Süd- und der Westseite 1.00 m über den Baubereich hinausragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude hat sich an die Profillinien zu halten, welche mit den "Ergänzungsplänen Profillinien A - D" festgelegt wird. Diese Profillinien überschreiten dürfen lediglich technisch bedingte Aufbauten wie Kamine und kleinere Anlagen für die Nutzung der Sonnen- und Windenergie sowie Pergolen in Leichtbauweise.
- 3) Je Gebäudestufe sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei der untersten, westlichen Abtreppe darf das Untergeschoss zur Hälfte seiner Fläche zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken im Sinn von Art. 6 Abs. 1 nachfolgend genutzt werden.
- 4) Es gilt die geschlossene Bauweise.
- 5) Gebäude sind in Flachdachbauweise zu erstellen. Die Flachdächer der obersten Hausteile sind dauerhaft zu begrünen; die Grünflächen unterliegen der Unterhaltspflicht.
- 6) Die übrigen Dachflächen dürfen als Terrassen benützt werden. Die begehbaren Flächen sind gegenüber den Dachkanten um mindestens 1.50 m zurückzusetzen. Talseitig sind die Terrassen zu bepflanzen; Pflanztröge haben zur Dachkante 1.50 m Abstand aufzuweisen.

Art. 5 Bauvorschriften für Besondere Gebäude

- 1) Besondere Gebäude dürfen höchstens 40 m² Grundfläche aufweisen.
- 2) Sie haben ebenfalls Flachdächer aufzuweisen; bei massiven Bauten sind diese zu begrünen. Zulässig sind ferner mit der Neigung des Hangs verlaufende Pultdächer. Die grösste Höhe von Besonderen Gebäuden darf, parallel zum Hangverlauf gemessen, 3.00 m betragen.

Art. 6 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

- 1) In den Baubereichen ist neben dem Wohnen nicht störendes Gewerbe zulässig, und zwar höchstens auf einem Viertel der Nutzfläche des betreffenden Gebäudeteils. Die gewerbliche Tätigkeit ist nur gestattet, soweit sie keinen Publikumsverkehr nach sich zieht.
- 2) Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 7 Abstellplätze

Die Abstellplatzpflicht richtet sich nach Art. 50 Abs. 2 der kommunalen Bauordnung. Die Abstellplätze sind mehrheitlich in den im Gestaltungsplan bezeichneten Tiefgaragen zusammenzufassen. Entlang der Bitziberg- und der Buchenrainstrasse dürfen innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche für Besucherparkplätze je 5 offene Abstellplätze für Besucher angelegt werden.

Art. 8 Erschliessung

- 1) Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt talseits über die zu verlängernde Bitzibergstrasse. Die Verlängerung der Bitzibergstrasse hat sich an die "Erschliessungsfläche Fahrverkehr" gemäss dem Gestaltungsplan zu halten.

2) Die bergseits des Gestaltungsplans bestehende Buchenrainstrasse dient als Zufahrt für Besucher und für den allgemeinen Zugang durch Fussgänger und Velofahrer.

3) Für Fussgänger ist die Buchenrainstrasse gemäss Gestaltungsplan mit der Bitzibergstrasse zu verbinden.

4) Hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung hat sich die Ueberbauung des Gestaltungsplangebiets nach der jeweiligen öffentlichen Planung zu richten.

Art. 9 Weitere Vorschriften

1) Die Ueberbauung des Gestaltungsplangebietes ist als Einheit zu planen und darf höchstens in zwei Etappen ausgeführt werden.

2) Gebäude mit deren Umgebung haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Diese Bestimmung bezieht sich auch auf die Wahl der Fassadenfarbe sowie alle weiteren stark in Erscheinung tretenden Anlagen und Einrichtungen.

3) Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Er hat die gute Gestaltung namentlich in bezug auf die Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen), die Nutzungszuordnungen (öffentliche und private Bereiche), die Gestaltung der Fusswege sowie die Art und Anordnung der Bepflanzung aufzuzeigen.

4) Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Damit ist eine sparsame und umweltschonende Wärmeerzeugung nachzuweisen. Der Minergie-Standard ist einzuhalten.

Art. 10 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan "Buchenrain" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Bachenbülach, 10. Dezember 2001

Die Grundeigentümer:


.....
Hansjakob Maag


.....
Elisabeth Maag


.....
Edwin Maag



Kanton Zürich

Gemeinde Bachenbülach

Privater Gestaltungsplan Buchenrain

Gestaltungsplan nach § 85 PBG

Bericht nach Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 17. Juni 2002

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

H. Salathé *[Signature]*

Von der Baudirektion
genehmigt am: 17. Okt. 2002

BDV Nr. 1133102

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhäll

Die **Geschwister Maag**, nämlich

1. Hansjakob Maag, Zürichstrasse 33, 8184 Bachenbülach
2. Elisabeth Maag, Buchenrain 18, 8184 Bachenbülach
3. Edwin Maag, Buchenrain 18, 8184 Bachenbülach

- reduzierte Erbgemeinschaft -

stellen als Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2202 gestützt auf § 85 PBG den privaten Gestaltungsplan "Buchenrain" auf und erstatten dazu gestützt auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) folgenden Bericht:

1. Einleitung

Das Grundstück Kat.-Nr. 2202 liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W2/25, der früheren Einfamilienhauszone, und umfasst eine Fläche von ca. 9'590 m². Der nach Westen orientierte, unregelmässig abfallende Hang wird bergseitig von der Buchenrainstrasse und dem Buchenrainwald begrenzt. Talseitig stösst das Grundstück an die entlang der Zürichstrasse verlaufende, derzeit in Ueberbauung begriffene Wohn- und Gewerbezone und an die ihr nördlich folgende Kernzone. Die nördlich und südlich gelegenen Nachbargrundstücke sind mit Einfamilienhäusern überbaut. Selbst die Ersteller dieses Gestaltungsplans bewohnen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1267 ein Einfamilienhaus.

Die gegenüber dem Buchenrainwald festgelegte Waldabstandslinie von 25 m Tiefe schränkt die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 2202 stark ein: Oberirdische Bauten haben gegenüber der Buchenrainstrasse durchschnittlich einen Abstand von 19 m einzuhalten. Dadurch werden Wohnbauten den Hang hinunter,

d.h. näher zur stark befahrenen Zürichstrasse mit deren Lärmimmissionen gedrückt. Die Hanglage unmittelbar unterhalb der Buchenrainstrasse dagegen, welche besondere Wohnqualität aufweist (Besonnung und Aussicht) und in welcher bisher nördlich wie südlich unmittelbar Einfamilienhäuser gebaut werden durften, darf in Anbetracht des neuerdings zu beachtenden Waldabstandes nicht mehr für oberirdische (Wohn-)Bauten genutzt werden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll diese unzweckmässige Planung teilweise korrigiert werden. Gleichzeitig soll der Gestaltungsplan eine bessere - der Topographie adäquatere - Wohnüberbauung gestatten, als sie mit der allgemeinen kommunalen Bau- und Zonenordnung erreichbar wäre.

2. Planungsgrundlagen unter Berücksichtigung des Fluglärms

Gemäss § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) können Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als sogenannte Sondernutzungsplanungen auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Solche privaten Gestaltungspläne bedürfen - soweit sie wie vorliegend den Rahmen von Arealüberbauungen überschreiten - der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich (§ 86 in Verbindung mit § 2 lit. b PBG). Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf gemäss § 83 Abs. 1 PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen. Er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Wieweit planungsrechtliche Anordnungen, die Erschliessung von Bauzonen und Überbauungen für sich im Zürcher Unterland, selbst in der Gemeinde Bachenbülach, noch zulässig sind, bestimmt sich seit der Festsetzung von Lärmgrenzwerten für die Landesflughäfen durch den Bundesrat am 30. Mai 2001 (mit Wirkung ab 1. Juni 2001) je länger je mehr nach der bundesrechtlichen Umweltschutzgesetzgebung. So hält Art. 29 der Lärm-

schutzverordnung (LSV) u.a. fest, dass die Ausscheidung neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur noch zulässig ist, soweit Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder durch besondere Massnahmen eingehalten werden können. Art. 30 LSV normiert zusätzlich, dass bei Nichteinhaltung der Planungswerte selbst rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen nur unter besonderen Umständen noch erschlossen werden dürfen. Für kleine Teile von Bauzonen, sogenannte Baulücken, dürfen Ausnahmen gestattet werden.

Gemäss der durch das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) am 31. Mai 2001 der Flughafen Zürich AG erteilten Konzession samt dem zugehörigen Betriebsreglement für den Flughafen Zürich-Kloten befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 2202 ausserhalb des Bereichs, in welchem die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung bzw. deren Anhang 5 überschritten wären. Mit der beabsichtigten provisorischen Aenderung des Betriebsreglementes aufgrund des umstrittenen Staatsvertrages mit Deutschland betreffend den Ueberflug bzw. Landeanflug über deutsches Gebiet ändert sich jedoch diese Situation in dem Sinne, dass das Grundstück Kat.-Nr. 2202 neu teilweise sogar die Immissionsgrenzwerte und im übrigen auf jeden Fall die Planungswerte überschreitet. Wieweit und wielange diese provisorische Regelung gilt, lässt sich derzeit nicht mit absoluter Bestimmtheit sagen. Der auf Ministerebene ausgehandelte Staatsvertrag mit Deutschland sieht eine 41-monatige Uebergangsfrist vor innert welcher für den Flughafen Kloten eine das deutsche Gebiet von Fluglärm entlastende Lösung zu finden sein wird.

Vorliegend steht nicht die Ausscheidung neuen Baugebietes in Frage. Auch darf aufgrund der Bestätigung des Gemeinderates Bachenbülach vom 9. April 2001 davon ausgegangen werden, dass das Grundstück Kat.-Nr. 2202 als erschlossen im Sinn von Art. 19 RPG gilt. Sodann wäre ohnehin davon auszugehen, beim einzigen, am Hang des Buchenrain noch unüberbauten Grundstück handle es sich um eine Baulücke gemäss Art. 30 LSV. Auf eine Ausnahmebewilligung im Sinn von Art. 30 LSV, 2. Satz, ist das vorliegende Planungsinstrument deshalb nicht angewiesen und erweist sich dementsprechend als vorschriftskonform. Soweit das Grundstück Kat.-Nr. 2202 indessen im Bereich liegt, wo die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, wären im Bau-

bewilligungsverfahren allenfalls im Sinn von Art. 31 LSV Massnahmen oder die Zustimmung der kantonalen Vollzugsbehörde erforderlich.

3. Perimeter und Randbedingungen

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans soll nicht die ganze Fläche von 9'590 m² des Grundstücks Kat.-Nr. 2202 erfassen. Der unterhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 1267 gelegene Landspickel, der bis zur "Blumenau" reicht, soll vom Planungspe-
rimeter nicht erfasst werden und auch fortan der Wohnzone W2/25 der kommunalen Bau- und Zonenordnung angehören. Dem Planungsgebiet gehört somit nur der kompakte, in sich geschlossene südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2202 mit einer Fläche von rund 7'910 m² an. Dies legt auch die Topografie nahe. Darüberhinaus wurde noch ein kleinflächiger Landstreifen unterhalb der künftigen Bitzibergstrasse in den Perimeter einbezogen, um den Strassenbau samt Bankett sicherzustellen.

Die Grenzen und damit der Geltungsbereich der Sondernutzungsplanung sind in einem verbindlichen Plan 1:500 festgehalten (Art. 1 der Gestaltungsplanvorschriften, GPV). Der Plan bestimmt vorwiegend die Baubereiche, in welchen Gebäude überhaupt zulässig sind, und damit die Nutzung der von der Planung ergriffenen Flächen. Ferner zeigt er die Erschliessung dieser Flächen auf und ändert an zwei Stellen die bestehende kommunale Waldabstandslinie geringfügig. Zusammen mit den Ergänzungsplänen "Profillinien A - D" legt der Gestaltungsplan teils anstelle der und zum Teil ergänzend zur kommunalen Bauordnung die eigentliche Nutzung des Gebietes und dadurch die künftig möglichen Überbaumöglichkeiten fest. Diese Pläne bilden zusammen mit den Bauvorschriften den "Gestaltungsplan".

Waldabstand und Topografie bestimmen die Erschliessung des Areals. Sie soll hauptsächlich talseitig, d.h. über die verlängerte Bitzibergstrasse erfolgen, welche seit Jahren in die Zürichstrasse einmündet. Darüber hinaus sollen Anschlüsse für Fussgänger vorgesehen werden, einerseits zur Zürichstrasse, aber auch (vom nördlichen Ende der zu verlängernden Bitzibergstrasse her) zur mit "Blumenau" benannten Strasse. Dieser letztere Weg soll zudem derart befestigt werden (z.B. befestigte Rasengitterstei-

ne), so dass er auch den öffentlichen Diensten dienen kann (Feuerwehr, Kehrichtabfuhr etc.), welcher Umstand Bestandteil des Bauprojekts "Bitzibergstrasse" bilden wird.

Der Gestaltungsplan mitsamt den zugehörigen Bau- und Nutzungsvorschriften hat dafür zu garantieren, im Buchenrain eine neuzeitliche und gleichwohl auf die benachbarten, bereits bestehenden Einfamilienhäuser Rücksicht nehmende Siedlungsstruktur zu ermöglichen. Die hangabwärts (bzw. in Richtung Ost - West) verlaufenden Baubereiche sollen ausserdem Garant dafür bilden, dass Fussgängern auf der Buchenrainstrasse der attraktive Ausblick Richtung Westen gewährleistet bleibt. Sodann soll der Erscheinungsweise des Geländeabschnittes Buchenrain - unter Berücksichtigung der guten Einsehbarkeit des Hangs - die erforderliche Beachtung geschenkt werden. Gerade deshalb erscheint das die Hangabtreppungen aufnehmende und gebäudespezifisch differenzierende, gleichzeitig die bauliche Grundstücknutzung einschränkende Instrument des Sondernutzungsplanes vorliegend die richtige Wahl.

4. Bauliche Massnahmen

4.1 Allgemeines

Der private Gestaltungsplan stützt sich - wie bereits erwähnt - auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). In diesem Sinne ist er der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bachenbülach gleichgestellt. Das Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung wird im vorliegenden Gestaltungsplan - aufgrund der etwas besonderen topographischen wie lokalen Verhältnisse am Buchenrain - derart gelöst, dass die Bau- und Zonenordnung nur insofern gelten soll, als in den Gestaltungsplanvorschriften ausdrücklich auf einzelne Bestimmungen des kommunalen Baurechts hingewiesen wird. Aufgrund dieser klaren Abgrenzung besteht kein Zweifel an der geltenden Rechtsordnung im Gestaltungsplangebiet (vgl. Art. 2 GPV). Eine klassische Terrassensiedlung wird sich ohnehin nicht realisieren lassen; vielmehr ist dem Gestaltungsplan eine Art abgetreppte Reihenhaussiedlung (Treppensiedlung) zugrunde gelegt worden.

Deshalb erscheint es ebenso als wenig sinnvoll, die Bestimmungen von Art. 60 der kommunalen Bauordnung für Terrassenhäuser zur Anwendung zu bringen.

4.2 **Baubereiche**

Hauptgebäude sollen nur erstellt werden dürfen innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche (Art. 3 Abs. 1 GPV). Die Baubereiche basieren auf einem Grob-Projekt für eine Treppensiedlung in vier Gebäudezügen, zu welchem sich der Gemeinderat Bachenbülach in einem Grundsatzentscheid vom 10. Oktober 2000 befürwortend aussprach. Die Baubereiche bestimmen Lage, Länge und maximale Breite der Gebäude abschliessend. Damit normieren sie ebenso die Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu benachbarten Gebäuden, zu den Strassen und zum Wald oberhalb der Buchenrainstrasse. Bezüglich des Abstands zur verlängerten Bitzibergstrasse ist zu bemerken, dass die untersten Gebäudetrakte ein zurückspringendes Sockelgeschoss aufweisen sollen, so dass der Strassenabstand der Untergeschosse durchwegs mindestens 5.00 m misst, während die Wohngeschosse - entsprechend dem jeweiligen Baubereich - bis zu 2.50 m in diesen Abstandsbereich hineinreichen dürfen. Die Waldabstandslinie, welche hierorts allgemein 25 m misst und die 6 m breite Buchenrainstrasse einschliesst, wird durch die Baubereiche B und D eingehalten, während die Baubereiche A und C diese je um etwa 4 m unterschreiten. Insofern wird die kommunale Waldabstandslinie geändert.

In Anbetracht dieser grundlegenden und durch die Bauvorschriften für Hauptgebäude ergänzten Baubeschränkungen erübrigt sich die Festlegung einer Nutzungsziffer; sie erwiese sich als verpönte Überbestimmung (vgl. auch sub Ziffer 4.3, Seiten 9 und 10 hinten, sowie die Berechnungen im Anhang).

Ausserhalb der Baubereiche sollen gemäss Art. 3 Abs. 2 GPV lediglich Besondere Gebäude zulässig sein. Im Waldabstandsbereich sind oberirdische Gebäude gemäss § 262 PBG nicht gestattet.

4.3 Bauvorschriften für Hauptgebäude

Die Baubereiche für Hauptgebäude geben eine maximale Gebäudebreite von 9.50 m vor. Effektiv soll diese jedoch nur 8.50 m messen dürfen, wodurch ein Planungsspielraum mit dem Zweck entsteht, die Gebäude im Grundriss zu staffeln. Monotone Fassaden sollen vermieden werden. Hierzu und auch zur Verbesserung der Wohnqualität dient die Vorschrift, wonach auf den Süd- und Westseiten Balkone 1.00 m über den Baubereich hinausragen dürfen. Bei einer Gebäudebreite von 8.50 m, einem Baubereich mit einer Breite von 9.50 m und einem Spielraum von 1.00 m, lassen sich somit südseitig Balkone von 2.00 m Tiefe gestalten.

Die Höhe der Gebäude ergibt sich aufgrund der gleichfalls Bestandteil des Gestaltungsplans bildenden Profillinien A - D. Die höchst zulässige Höhe der Gebäude, und dies je Gebäudetreppe, ist durch Höhenkoten fixiert. Diese Höhenkoten dürfen nur unbedeutende Gebäudeteile oder technische Anlagen überschreiten (vgl. Art. 4 Abs. 2, 2. Satz GPV). Bei den einzelnen Gebäudetritten werden im Sinne einer Information zugleich die mutmasslichen Höhen der einzelnen Gebäudetrakte mit Bezug auf das gewachsene Terrain angegeben. Beim Gebäude A (vgl. Schnitt A-A) erreicht der unterste Gebäudetrakt die Gebäudehöhe mit 7.90 m (Topographie bedingt); bei allen andern Gebäuden weisen die untersten Trakte mutmassliche Höhen von 7.30 - 7.50 m auf und respektieren damit die Masse der Wohnzone W2/30 der BZO. Die Zwischentrakte können diese Masse ohne weiteres überschreiten, da dies (aufgrund des heutigen wie namentlich des künftigen Terrainverlaufs und der talseitig vorgebauten Gebäudetrakte) von keiner Seite ersichtlich sein wird. Wahrscheinlich die höchste Höhe wird im Baubereich A bezüglich des obersten Gebäudetraktes mit talseitig 9.30 m erreicht; bergseitig misst die Differenz zwischen gewachsenem Terrain und OK Flachdach gleichwohl nur 6.60 m. Andererseits wird der zweitunterste Gebäudetrakt im Baubereich B lediglich eine Höhe von etwa 5.30 m erreichen, wiederum bedingt durch die Topographie. Aufgrund dieser Höhendifferenzen lässt sich leicht erkennen, dass die gestaltungsplankonforme Ueberbauung die natürlichen Geländetreppen des Buchenrain-Abhangs sanft aufhängt. Die gewählten Höhenkoten und die quer zu den Strassen

verlaufenden Gebäudekörper garantieren deshalb Fussgängern auf der Buchenrainstrasse einen optimalen Ausblick bzw. Durchblick auf das Zürcher Unterland.

Die Gebäude sollen (analog zu denjenigen in der Wohnzone W2) nur zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen, wobei die Geschosse bei jeder Gebäudetreppe für sich gezählt werden. Nutzbare Dachgeschosse stehen - im Gegensatz zur "normalen" Wohnzone W2 - zufolge der vorgeschriebenen Flachdachbauweise ausser Diskussion. Anrechenbare Untergeschosse sind im Grundsatz nicht zugelassen, was bedeutet, dass in den Untergeschossen lediglich übliche Keller- und Abstellräume, Bastelräume udgl. erstellt, nicht jedoch Wohn- oder gewerbliche Zwecke verfolgt werden dürfen. Ausnahme bildet insofern das Untergeschoss der jeweiligen untersten Gebäudetreppe, wo sich eine Nutzung zu wohn- oder gewerblichen Zwecken auf Strassenniveau geradezu anbietet. Hinsichtlich Nutzweise und Umfang ist Art. 6 der Vorschriften zu beachten.

Dass vorliegend die geschlossene Bauweise vorgeschrieben werden muss, ergibt sich aufgrund von § 286 Abs. 1 PBG, welche Norm für den nicht kommunal geregelten Fall die offene Ueberbauung vorsieht.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Profillinien dürfen die Gebäude freilich nur in Flachdachbauweise ausgeführt werden. Hervorzuheben ist, dass jeweils die obersten, nicht begehbaren Flachdächer der Hauptgebäude begrünt werden sollen. Damit wird bezweckt, die Bauten mit Blick von der Buchenrainstrasse her möglichst grün in Erscheinung treten zu lassen. Die übrigen Dachflächen sollen sodann als Dachterrassen benützt werden dürfen, ausgenommen die Dachumrandung von 1.50 m Breite.

Dass und weshalb mit dem Gestaltungsplan keine Nutzungsziffer festgesetzt wird, wurde bereits sub Ziffer 4.2 vorstehend ausgeführt. Ein Vergleich zwischen Gebäuden mit anrechenbarem Dachgeschoss unter Schrägdächern und Gebäuden ohne Dachgeschoss fällt nicht leicht. Dennoch liess sich anhand von Erfahrungswerten ermitteln, dass eine dem Gestaltungsplan folgende Ueberbauung eine Ausnützungsziffer von 26 % erreichen kann, wogegen die kommunale Bauordnung hierorts eine Ausnüt-

zungsziffer von 25 % vorsieht. Eine Tabelle mit der Berechnung der vergleichswisen Ausnützungsberechnung findet sich im Anhang zu diesem Bericht.

4.4 Bauvorschriften für Besondere Gebäude

Gemäss Art. 3 Abs. 2 GPV dürfen Besondere Gebäude zwischen den Baubereichen für Hauptgebäude erstellt werden, beispielsweise als Liftausgänge (Personenlift aus Unterniveaugaragen), Schöpfen und ähnlichen Kleinbauten. Diese sollen eine Grundfläche von höchstens 40 m² aufweisen dürfen; neben Flachdächern sind auch zum Hang verlaufende Pultdächer. Die grösste Höhe über gewachsenem Terrain darf 3.00 m nicht überschreiten. Weitere Einschränkungen sind nicht erforderlich, da Nebengebäude zwischen den Hauptgebäuden bzw. vor den dazwischen liegenden Sitzplätzen nicht erwünscht sind.

5. Nutzweise und Immissionsschutz

Im Gestaltungsplangebiet dürfen, entsprechend der Vorgabe durch die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Bachenbülach nur Wohnungen erstellt werden. Ein gewisser Anteil an nicht störendem Gewerbe lässt sich verantworten. Dabei wird vor allem an das Dienstleistungsgewerbe gedacht oder an die Einrichtung eines Büros durch einen Selbständigerwerbenden, der seinen Betrieb in der Industrie- oder Gewerbezone ansiedelte. Ausgeschlossen sollen jedoch Betriebe oder Tätigkeiten sein, welche Publikumsverkehr zur Folge haben.

Obwohl das "nicht störende" Gewerbe ebenso wie das Wohnen in aller Regel der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV zugeordnet sind, ordnet der Gestaltungsplan die ganze Perimeterfläche der Empfindlichkeitsstufe III zu. Gleichwohl sind nun nicht etwa "mässig störende" Gewerbe zulässig. Mit Art. 6 Abs. 1 GPV wird die Nutzweise hinreichend funktionell beschränkt. Die ES III wird nur deshalb gewählt, um gewissen Unwägbarkeiten der Flughafenplanung vorzubeugen.

6. Abstellplätze und Abstellbereiche

Die Abstellplatzpflicht (Zahl der Autoabstellplätze) soll sich nach den bewährten einschlägigen Vorschriften der kommunalen Bauordnung richten. Dass die Personenwagen der Siedlungsbe-
wohner in den beiden geplanten Unterniveaugaragen (vgl. An-
ordnungsbereich für Tiefgaragen) eingestellt werden, darf vor-
ausgesetzt werden. Lediglich Besucher sollen ihr Fahrzeug im
"Bereich für Besucherabstellplätze" an der Bitzibergstrasse und
der Buchenrainstrasse abstellen dürfen. Insofern werden im
Rahmen der Ueberbauung des Areals privatrechtliche Regelun-
gen zu treffen sein.

7. Erschliessung

Strasse

Wie eingangs erwähnt, werden die Hauptgebäude im Perimeter
vorliegenden Gestaltungsplans in Anbetracht des 25 m messen-
den Waldabstandes - im Gegensatz zu den südlich und nördlich
bestehenden Einfamilienhäusern, welche von der Buchenrain-
strasse aus zugänglich sind - hangabwärts gedrängt. Deshalb
liegt es auf der Hand, die bereits bis zum Grundstück Kat.-Nr.
2202 bestehende Bitzibergstrasse um ca. 140 m in nördlicher
Richtung, entlang der westlichen Begrenzung des Gestaltungs-
plans, zu verlängern und hernach als Zufahrt zur mit dem Gestal-
tungsplan gesicherten Überbauung zu benützen. Die dem Pla-
nungssperimeter zugeordnete Fläche wird somit zur Hauptsache
durch die Bitzibergstrasse erschlossen. Die den Gestaltungsplan
östlich säumende Buchenrainstrasse dient als Zufahrt für Besu-
cher sowie als Zugang für Fussgänger und Velofahrer.

Die Bitzibergstrasse ist an die übergeordnete Zürichstrasse an-
geschlossen. Einmündungsgestaltung und Verkehrsregelung be-
stehen seit Jahren und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.
Die bestehende Bitzibergstrasse befindet sich in einwandfreiem
Zustand. Für die Fortsetzung innerhalb des Gestaltungsplans ist
eine Fahrbahnbreite von 5.00 m vorgesehen. Anstelle eines
bergseitigen Trottoirs sieht der Gestaltungsplan einen grosszügig
bemessenen Vorplatzbereich vor.

Die Fussgängerverbindungen zur nördlich gelegenen Strasse "Blumenau" und zur "Zürichstrasse" sind ebenso wie die internen Verbindungen spätestens mit der vollständigen Ueberbauung des Planungsgebietes zu realisieren. Wird die Ueberbauung etappiert ausgeführt, wäre es jedoch vorteilhaft (namentlich in ökonomischer Hinsicht), die ganze Bitzibergstrasse samt der Verbindung zur Blumenau gleichzeitig zu erstellen. Die Verbindung zur Zürichstrasse lässt sich entweder über einen bereits geplanten Treppenaufgang, allenfalls über eine bestehende Rampe realisieren.

Wasser

Das Trink-, Brauch- und Löschwasser für das Gestaltungsplan- gebiet wird ab der kommunalen Ringleitung in der Bitziberg- strasse bezogen, welche im Jahre 2002 geplant ist. Nicht auszu- schliessen ist auch ein Wasserbezug ab der kommunalen Leitung in der Buchenrainstrasse.

Abwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Generellen Entwässerungsprojekts (GEP) der Gemeinde Bachen- bülach. Die Schmutzwasser sind dem Hauptkanal in der Zürich- strasse zuzuleiten, während die Meteorwasser nach Möglichkeit im Planungsgebiet zu versickern sind.

Elektrizitätsversorgung

Das Planungsgebiet ist durch die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) hinreichend mit Elektrizität versorgt.

8. Weitere Vorschriften

Im Hinblick auf die Funktionalität der Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Ueberbauung sowie das Abstellen von Motorfahr- zeugen wird vorgegeben, dass das Gestaltungsplangebiet als Einheit oder jedenfalls höchstens in zwei Etappen realisiert werden soll. Mit der Etappierungsmöglichkeit kann auch der jeweili- gen Lage auf dem Immobilienmarkt Rechnung getragen werden.

Schliesslich wird "gute" Einordnung der Ueberbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung verlangt, wie dies ebenfalls für eine Arealüberbauung zutreffen würde. Wichtige Details der Erscheinungsweise der Ueberbauung, namentlich Abgrabungen und Aufschüttungen sollen mit dem Umgebungsplan überprüft werden.

Art. 9 Abs. 4 GPV verlangt ein Energiekonzept. Es ist davon auszugehen, dass sich für eine Ueberbauung mit wahrscheinlich 18 Wohneinheiten eine äusserst sparsame Energieversorgung entwickeln lässt. Namentlich soll die Wärmeerzeugung die Umwelt möglichst wenig belasten. Deshalb wird der Minergie-Standard vorgeschrieben, welcher nur etwa 1/3 der Energie von üblichen Gebäuden benötigt (etwa durch den Einsatz von Wärmepumpen mit Erdtiefensonden, Sonnenkollektoren oder einer zentralen Holzschnitzelheizung).


9. Inkrafttreten

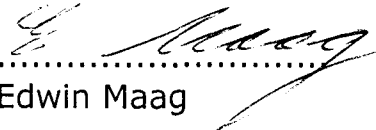
Der Private Gestaltungsplan "Buchenrain" ist durch den Gemeinderat Bachenbülach nach § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Jedermann kann dagegen Einwendungen erheben. Ferner ist der Plan den benachbarten Planungsträgern zur Stellungnahme zu unterbreiten. Gleichzeitig kann die Planung dem Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV) zur Vorprüfung eingesandt werden. Plan samt Bericht zu allenfalls nicht berücksichtigten Einwendungen sind hernach der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Deren Festsetzungsbeschluss ist durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen zu lassen. Liegt die Genehmigung vor, tritt der Gestaltungsplan mit deren Publikation in Kraft.

Bachenbülach, 10. Dezember 2001

Die Grundeigentümer:


.....
Hansjakob Maag


.....
Elisabeth Maag


.....
Edwin Maag

Anhang:

Nachweis der Nutzungsdichte

Privater Gestaltungsplan Parzelle 2202 Buchenrain, Bachenbülach
Nachweis Nutzungsdichte

1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Grundstücksfläche Parzelle Nr. 2202	ca.	9'590 m ²
Teilflächen Nord + Süd ausserhalb Gestaltungsplanperimeter	ca.	-1'680 m ²
nicht anrechenbare Landfläche im Waldabstand	ca.	-370 m ²
nicht anrechenbare Erschliessungsfläche (Strassentrasse + Wendepplatz)	ca.	-880 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche im Sinne von § 259 PBG	ca.	6'660 m²

2 Anrechenbare Geschossfläche

2 Häuserzeilen à 40 m Länge + 2 Häuserzeilen à 36 m Länge je 8.5 m breit			
Gebäudegrundfläche ohne Aussenwandquerschnitt	$2*39.6*8.5+2*35.6*8.1$	1'218 m ²	
BGF neurechtlich mit 1/2 Untergeschossnutzung in 4 Einheiten entlang Bitzibergstr.			2'572 m ²
BGF nach theoret. Abzug nichtanrechenb. BGF DG gem. PBG §255 (2/3 VG)		-812 m ²	1'760 m²
BGF altrechtlich inkl. Aussenwandquerschnitte			2'728 m ²

3 Ausnützung

AZ nach theoret. Abzug nichtanrechenbare BGF eines DG gem. PBG §255 (2/3 VG)			26%
AZ neurechtlich			39%
AZ altrechtlich inkl. Aussenwandquerschnitte			41%

4 Vergleich mit zulässiger Brutto-Ausnützung gem. altem PBG

Ausnützungsziffer für Regelbauweise in der W2/25 gem BZO Art. 29			25%
zul. BGF	$0.25*6'590$		1'665 m²
mögl. Gebäudegrundfläche	1'648/2	833 m ²	
Gebäudelängen total bei Aussenwandquerschnitt 0.2 m	824/8.1	103 m ²	
BGF altrechtlich mit DG=2/3 VG	$(102+8*0.2)*8.5*2.666$		2'365 m ²
AZ altrechtlich mit DG=2/3 VG			36%

5 Weitere Abweichungen von der Regelbauweise

	Regelbauweise	Überbauungskonzept	Hinweis
Vollgeschosse	2	2	
Dachgeschosse	1	-	Brüstungen Dachterrassen zurückversetzt
Untergeschosse	als Ersatz für Dachgeschoss	4*1/2 an Bitzibergstr.	
Gebäudehöhe	max. 5.6 m	ca. 6.2 – 9.30 m	talseitig sichtbares Untergeschoss
Firsthöhe	max. 4.0 m	-	Buchenrainstr. – oberste Dachkote: ca. +1.4 m
Gebäudelänge	max. 25 m	36 bzw. 40 m	schlanke Zeilen zu Gunsten 'Grünkorridore'
gr. Grundabstand	min. 8.0 m	min. ca. 14.5 m	zu Parz. 1003; inkl. MLZ
kl. Grundabstand	min. 4.0 m	min. ca. 8.0 m	zu Parz. 2383; Kopfbau dreigeschossig
Waldabstand	min. 25 m	min. ca. 21 m	2 partielle Unterschreitungen über je 8 – 9 m
Besonderheiten des Überbauungskonzepts	differenziertes Aussenraumangebot und öffentliche Fusswegverbindungen		
	grosszügige, teilweise gedeckte Vorplätze gegenüber der Quartierstrasse		
	mind. 3/4 der Pflichtparkplätze in Unterniveau-Sammelgaragen		