

## VERFÜGUNG

vom 2. Februar 2006

### **Bachenbülach. Privater Gestaltungsplan „Halden“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 8. November 2005 hat der Gemeinderat Bachenbülach dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. Januar 2006 hat keine Partei innert Frist einen Kommissionsentscheid verlangt. Mit Schreiben vom 4. Januar 2006 ersucht der Gemeinderat Bachenbülach um Genehmigung der Vorlage.

Das gegen Nordosten abfallende Areal „Halden“ untersteht aufgrund seiner empfindlichen Hanglage der Gestaltungsplanpflicht. Es liegt gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung in der Zone W2/30, der die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet ist. Das grossflächige Grundstück grenzt auf der Nordostseite an die längs des Loobachs ausgeschiedene Freihaltezone, mit der nordwestlichen Ecke an die Kernzone sowie die Zone W2/30 und mit der Südwestseite an die erhöht gelegene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Schulhausareal).

Der Gestaltungsplanentwurf sieht den Bau von 6 Doppel Einfamilienhäusern vor, die der Regelbauweise entsprechen. Er beschränkt sich deshalb inhaltlich auf die Festlegung der von Mantellinien begrenzten Baubereiche und die Regelung der Bebauungsstruktur sowie der grundlegenden Erschliessung. Die im Vorprüfungsbericht gestellten Anforderungen wurden, soweit diese nicht im Bewilligungsverfahren zu erfüllen sind, berücksichtigt. Da der Gestaltungsplan nicht von den Bestimmungen der Regelbauweise abweicht, bedarf er lediglich der Zustimmung des Gemeinderates.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Halden“, dem der Gemeinderat Bachenbülach am 8. November 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Gassmann AG, Alte Kaiserstuhlerstrasse 12, 8181 Höri.

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

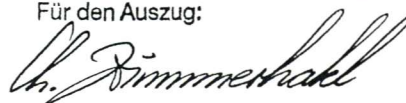
Staatsgebühr	Fr.	350.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	398.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht 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 zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 2. Februar 2006  
060015/Ohu/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HALDEN BACHENBUELACH

Von der Bauherrschaft festgesetzt am 17. Oktober 2005

A. Gassmann

Vom Gemeinderat zugestimmt am 8. Nov. 2005

Der Präsident

*F. Bieger*  
F. Bieger

Der Gemeindeschreiber

H. Lüssi

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 23 am 2. Feb. 2006 genehmigt

Für die Baudirektion *H. Zimmerhald*

Fassung: Festsetzung

Masstab: 1:500

Entwurf : So	Zeichnung : Km	Datum : 26.1.2005	Format : 30/84
Änderungen : 05.04.2005 / 27.06.2005 / 17.10.2005		Auftrag Nr. : BACHGPHALD / 4.1265.400	
Dateibez. : bachenbülach/gp halden/gp500.tit		Plan. Nr. : 07.001 / 32	



## Absteckungselemente Mantellinien

Pkt. Nr.	Y	X	Pkt. Nr.	Y	X
PP 872	683'812.719	261'934.604	P31	683'867.429	261'911.286
P1	683'817.687	261'940.151	P32	683'873.454	261'917.417
P2	683'820.360	261'947.697	P33	683'875.736	261'915.174
P3	683'823.376	261'946.629	P34	683'880.502	261'920.024
P4	683'825.646	261'953.038	P35	683'878.362	261'922.127
P5	683'822.818	261'954.039	P36	683'886.632	261'930.543
P6	683'826.423	261'964.221	P37	683'894.336	261'922.973
P7	683'836.605	261'960.615	P38	683'887.467	261'915.983
P8	683'833.667	261'952.320	P39	683'889.607	261'913.880
P9	683'836.495	261'951.319	P40	683'878.613	261'902.692
P10	683'831.202	261'936.371	P41	683'882.718	261'899.536
P11	683'836.392	261'933.896	P42	683'888.741	261'905.666
P12	683'839.781	261'939.886	P43	683'891.023	261'903.423
P13	683'842.566	261'938.310	P44	683'865.789	261'908.273
P14	683'845.915	261'944.229	P45	683'893.650	261'910.376
P15	683'843.304	261'945.706	P46	683'901.920	261'918.792
P16	683'848.129	261'954.235	P47	683'909.623	261'911.223
P17	683'857.528	261'948.918	P48	683'902.754	261'904.233
P18	683'853.687	261'912.129	P49	683'904.894	261'902.130
P19	683'856.298	261'940.651	P50	683'893.901	261'890.943
P20	683'848.092	261'926.146	P51	683'898.444	261'887.451
P21	683'852.185	261'923.001	P52	683'904.732	261'893.632
P22	683'856.926	261'928.754	P53	683'906.975	261'891.350
P23	683'859.396	261'926.718	P54	683'911.826	261'896.116
P24	683'863.721	261'931.965	P55	683'909.723	261'898.255
P25	683'861.406	261'933.873	P56	683'918.140	261'906.526
P26	683'868.912	261'942.979	P57	683'925.709	261'898.823
P27	683'877.246	261'936.108	P58	683'918.719	261'891.955
P28	683'871.012	261'928.547	P59	683'920.822	261'889.815
P29	683'873.327	261'926.639	P60	683'909.652	261'878.838
P30	683'863.293	261'914.465			



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HALDEN BACHENBUELACH

## Werkleitungskonzept

Dieser Plan hat orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung

Von der Bauherrschaft verabschiedet am 17. Oktober 2005

A. Gassmann

Fassung: Festsetzung

Masstab: 1:500

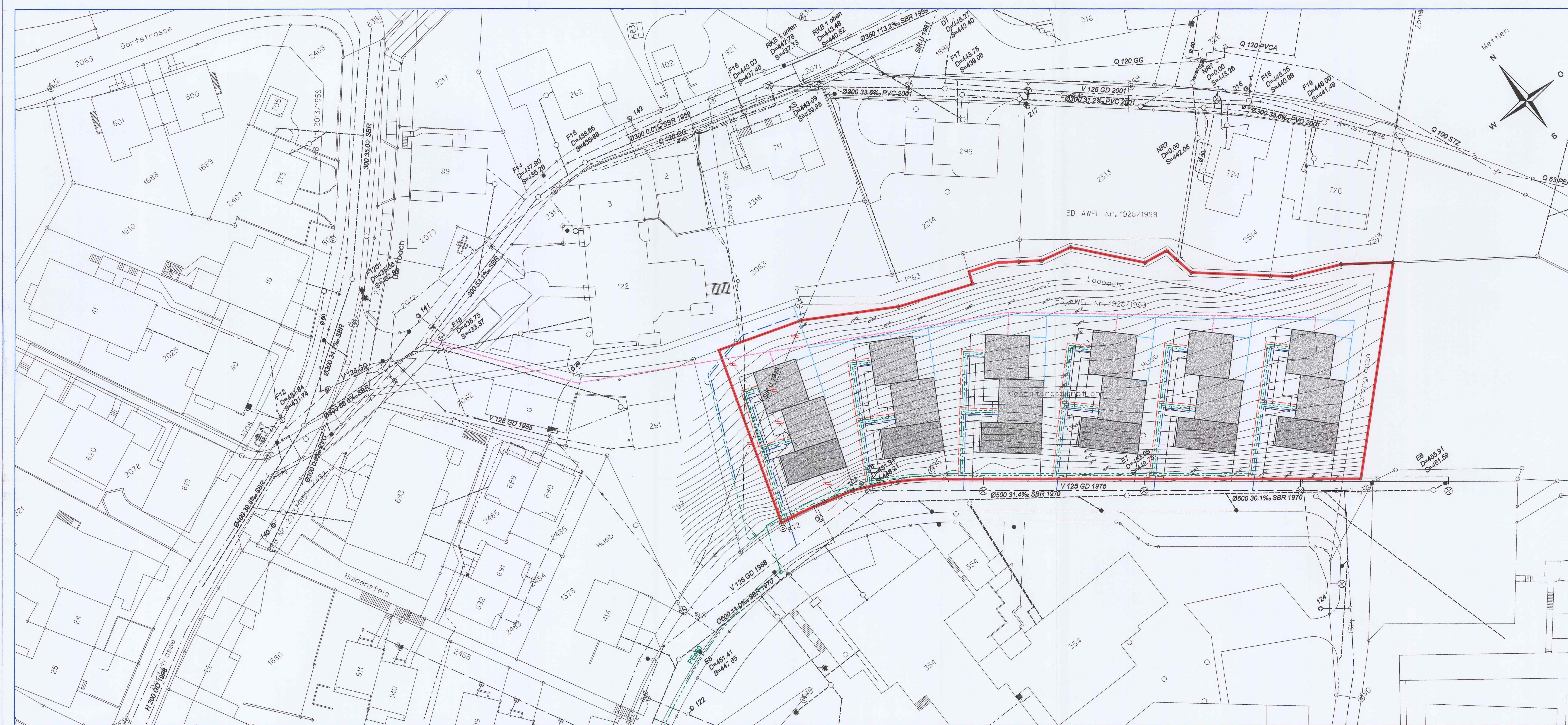
Entwurf: So    Zeichnung: Km    Datum: 26.1.2005    Format: 30/105

Änderungen: 5.4.2005 / 17.10.2005    Auftrag Nr.: BACHGPHALD / 4.1265.400

Dateibez.: bachenbülach/gp\_halden/sit500wltg.tit    Plan. Nr.: 07.001 / 33

Stephan + Kunz + Partner AG  
Ingenieur- und Planungsbüro SIA/FSU

Schaffhauserstrasse 126, 8302 Kloten  
Tel: 01/804 41 71, Fax 01/804 41 70



### Legende:

#### Zwingende Festlegungen:

Perimeter Gestaltungsplan

#### Elemente mit orientierendem Charakter:

Mögliches Projekt, nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes

best. Kanalisation

best. EW Leitung

best. Swisscom

best. Wasserleitung

best. Cablecomleitung

best. Kandleiter

best. Strassenablaufschacht

best. Kontrollschacht

best. Hydrant

proj. Abwasserleitung

proj. EW Leitung

proj. Swisscom

proj. Versorgungsleitung

Proj. Cablecomleitung

Proj. Meteorwasserleitung



Kanton Zürich  
Gemeinde Bachenbülach

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„HALDEN“  
Bachenbülach  
VORSCHRIFTEN**

Von der Bauherrschaft festgesetzt am 17. Oktober 2005

A. Gassmann

Vom Gemeinderat zugestimmt am 8. Nov. 2005

Der Präsident

F. Bieger

Der Gemeindeschreiber

H. Lüssi

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 23 am 2. Feb. 2006 genehmigt

Für die Baudirektion

---

Planungsstelle: Stephan+Kunz+Partner AG  
Ing.- und Planungsbüro SIA/FSU  
Schaffhauserstrasse 126  
8302 Kloten

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „HALDEN“

Der Gemeinderat Bachenbülach setzt, gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Halden“ fest:

### A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

**Zweck**

<sup>1</sup> Durch den Gestaltungsplan wird eine Überbauung des Planungserimeters ermöglicht, welche sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einordnet und zudem über hohe Wohnqualität verfügen wird.

Art. 2

**Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Diese Vorschriften gehen innerhalb des Gestaltungsplangebiets den ergänzenden Vorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung von Bachenbülach sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vor.

Art. 3

**Geltungsbereich /  
Bestandteile**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem Situationsplan 1:500 mit Plan Nr. 07.001/32, rev. 17.10.2005

<sup>2</sup> Der Situationsplan mit Angabe des Gestaltungsplanperimeters ist für den Geltungsbereich der Vorschriften sowie die genaue Abgrenzung der Baubereiche massgeblich.

Art. 4

**Vorliegendes Projekt**

<sup>1</sup> Das im Gestaltungsplan dargestellte Projekt hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

### B. Baubestimmungen

Art. 5

**Anordnung der  
Bauten**

<sup>1</sup> Hauptbauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mantellinien errichtet werden.

<sup>2</sup> Die Mantellinien ersetzen alle Festlegungen für Hauptbauten betreffend Grenz-, Strassen-, Weg- und Gebäudeabständen sowie die Vorschriften bezüglich Mehrlängenzuschlägen.

<sup>3</sup> Balkone und Untergeschosse dürfen höchstens um 2.00 m über die Mantellinie hinausragen. Die Länge von Balkonen darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

<sup>4</sup> Treppen, Rampen und Erschliessungsanlagen, sowie besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, dürfen ausserhalb der Mantellinienbereiche angeordnet werden.

#### Art. 6

#### Bauweise

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter sind Terrassenhäuser zulässig. Die Bestimmungen gem. BZO Art. 60 (Bestimmung über Terrassenhäuser) gelten auch im Gestaltungsplanperimeter.

<sup>2</sup> Baurechtliche Grundmasse

Ausnützungsziffer	30%
Vollgeschosse	2
Dachgeschosse	--
Anrechenbare Untergeschosse max.	1
Gebäudeabstand min.	7.00 m
Gebäuelänge max.	Richtet sich nach den Mantellinien im Plan Nr. 07.001 / 32 Massstab 1:500
Gebäudebreite max.	Richtet sich nach den Mantellinien im Plan Nr. 07.001 / 32 Massstab 1:500

<sup>3</sup> Haupt- und Nebenbauten sind mit Flachdächern zu erstellen.

<sup>4</sup> Flachdächer sind zu begrünen und als Retention auszuführen.

<sup>5</sup> Bauten im Gestaltungsplanperimeter sind im Minergiestandard zu erstellen.

#### Art. 7

#### Etappierung

<sup>1</sup> Die Überbauung kann in Etappen ausgeführt werden.

### **C. Erschliessung und Aussenanlagen**

#### Art. 8

#### Erschliessung / Parkierung

<sup>1</sup> Garagenbauten sind entlang der Haldenstrasse anzuordnen.

<sup>2</sup> Pro Wohneinheit sind zwei gedeckte Abstellplätze zu erstellen. Die Garagenvorplätze können als Besucherparkplätze verwendet werden.

#### Art. 9

#### Ver- und Entsorgung

<sup>1</sup> Die wichtigsten Ver- und Entsorgungsstränge sind, mit orientierendem Charakter, im Plan 1:500, Nr. 07.001/33, rev. 17.10.2005, dargestellt.

<sup>2</sup> Im Gewässerabstand des Lohbachs dürfen keine Anlagen, Bauten oder Ausrüstungen erstellt werden. Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsleitungen.

<sup>3</sup> Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltszwecke ist jederzeit sicherzustellen.

Art. 10

**Kinderspiel- und  
Erholungsflächen**

<sup>1</sup> Der im Plan 1:500 bezeichnete Bereich entlang der Haldenstrasse ist als einheitlich gestaltete, zusammenhängende Mischfläche für Garagenzufahrten und Spielflächen zur Verfügung zu stellen.

#### **D. Inkraftsetzung**

Art. 11

**Festsetzung,  
Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieser private Gestaltungsplan wurde einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen und vom Gemeinderat Bachenbülach festgesetzt. Auf eine Genehmigung durch die Gemeindeversammlung kann, da sich die Festlegungen im Rahmen der Regelbauweise bewegen, verzichtet werden.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Bachenbülach

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„HALDEN“  
Bachenbülach**

PLANUNGSBERICHT  
(nach Art. 47 Raumplanungsverordnung)

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

Von der Bauherrschaft verabschiedet am 17. Oktober 2005

A. Gassmann

---

Planungsstelle: Stephan+Kunz+Partner AG  
Ing.- und Planungsbüro SIA/FSU  
Schaffhauserstrasse 126  
8302 Kloten

## **1. Ausgangslage**

In der am 27. Januar 1997 durch die Gemeindeversammlung festgesetzten Nutzungsplanung der Gemeinde Bachenbülach (Teilrevision 17. Juni 2002) ist für das Gebiet Halden eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden. Diese soll es ermöglichen, dass die sensible Hanglage mit einer sich gut einordnenden Überbauung genutzt werden kann

### **Vorgeschichte**

### **Grundsätze des Instruments Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte und klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden vom Grundeigentümer aufgestellt. Sie bedürfen gem. § 86 PBG der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Da der vorliegende Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise abweicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderats. Nach § 89 PBG bedarf der Plan der Genehmigung durch die Baudirektion.

### **Ziele des privaten Gestaltungsplan Halden**

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen hauptsächlich folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherstellen der Überbaubarkeit des Grundstücks.
- Schaffen der planerischen Grundlagen für eine Überbauung mit hoher Wohnqualität.

- Gewährleistung einer guten Einordnung dieser Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **Übergeordnete Festlegungen**

Die Parzelle ist weder von Richtplan- noch von Inventareinträgen betroffen. Zu beachten sind einzig die gültige Bachabstandslinie des Loobachs sowie die Baulinie entlang der Haldenstrasse.

## **3. Lösungskonzept**

### **Einordnung**

Eine optimale Einordnung in das Gelände kann durch die Realisierung einer Terrassenüberbauung erreicht werden, bei der jeder Kubus in Lage und Höhe gestaffelt angeordnet wird.

Das hauptsächliche Problem für die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung der Parzelle aber ist die steile Hanglage mit obenliegender Erschliessungsstrasse. Dies verunmöglicht es nahezu, eine Siedlung mittels zentraler Tiefgarage zu realisieren. Die erforderliche Garagierung muss deshalb bergseitig so angeordnet werden, dass trotzdem eine gute Gesamtwirkung entsteht.

### **Bestehende Bauten und Landschaftselemente**

In unmittelbarer Nachbarschaft sind bereits Wohn- und Schulbauten erstellt worden. Diese werden in ihrer Qualität nicht beeinträchtigt.

Entlang der nördlichen Parzellengrenze zieht sich der Loobach. Dieser ist durch eine Gewässerabstandslinie bereits grundsätzlich gesichert. Die Man-

tellinien sorgen aber dafür, dass ein zusätzlicher Respektabstand eingehalten wird.

An der östlichen Perimetergrenze geht die Bau- in die Landwirtschaftszone über. In dieser sind, ungeachtet der Grundstücksgrenzen, keine baulichen Massnahmen zulässig.

Der Bestand der westlich des Gestaltungsplanperimeters gelegenen markanten Eiche wurde durch eine bereits vollzogene Abparzellierung gesichert.

#### **4. Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes „Halden“**

Dem Gestaltungsplan liegt ein Vorprojekt zu Grunde, welches das Architekturbüro Brägger + Partner AG, Zürich, erarbeitet hat. Die Ziele des privaten Gestaltungsplans sollen mit einigen wenigen Festlegungen erreicht werden, welche sich grundsätzlich in folgende Elemente aufteilen lassen:

##### **Mantellinien / Nutzweise**

Die Anordnung der Hauptbauten kann nur innerhalb der vorgegebenen Mantellinien erfolgen. Ausserhalb dürfen nur Anlagen (Treppen, Zufahrten, Rampen usw.), „besondere Gebäude“ sowie unterirdische Gebäudeteile angeordnet werden.

Ausgeschieden wird zudem ein Bereich entlang der Haldenstrasse, in welchem eine zusammenhängende Mischfläche als Garagenzufahrt und Spielfläche zur Verfügung gestellt wird.

##### **Abstände**

Um den Gestaltungsplan nicht übermässig projektbezogen werden zu lassen, sind die Mantellinien mit einem angemessenen Spielraum um die geplanten Gebäude herum festgelegt worden. Das im Plan 1:500 umrisshaft dargestellte Projekt hat aber nur informativen Charakter und ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

Die ordentlichen Abstände werden grundsätzlich respektiert. Ausnahmen sind:

- Im Osten, zur Parzelle Kat. Nr. 2501, können Bauten bis 1.50m parallel zum Übergang zur Landwirtschaftszone erstellt werden. Der Grenzabstand beträgt aber auch hier 5.00m.
- Im Westen können Bauten bis minimal 3.00m an die Grenze gestellt werden. Durch das benachbarte bereits abparzellierte Grundstück mit der dominierenden Eiche wurde aber eine beachtliche Freifläche / Pufferzone zu den nächsten Bauten geschaffen.

### **Verkehrser-schliessung**

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger erfolgt ab der Halden-Strasse. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zugänge / Zufahrten sind im Bauprojekt darzustellen.

### **Erschliessung**

Die Hauptstränge der Ver- und Entsorgung für Medien sind im Gestaltungsplan aufgenommen und dargestellt:

- Das Abwasser wird mittels einer Freispiegelleitung der öffentlichen Kanalisation in der Dorfstrasse zugeführt.
- Meteorwasser wird getrennt gefasst und dem Vorfluter zugeführt.
- Die Medienserschliessung (Swisscom, EKZ, Cablecom) richtet sich nach den Werkeigentümern, ist aber grundsätzlich ab der Halden-Strasse vorgesehen.
- Im Nordost-Teil des Grundstücks muss das Signalkabel der Wasserversorgung und das Swisscom-Kabel angepasst / verlegt werden.

## **5. Mitwirkung**

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 15. Juli 2005 bis 12. September 2005 einer öffentlichen Mitwirkung sowie der formellen Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) unterzogen. Auf die Begrüssung von nebengeordneten Planungsträgern wurde, aufgrund der untergeordneten Natur der Festlegungen welche den Rahmen der Regelbauweise nicht sprengen, verzichtet.

Die im Rahmen der Vorprüfung durch das ARV und die weiteren betroffenen kantonalen Stellen gemachten Bemerkungen konnten problemlos in die Vorlage übernommen werden.

Auch Anregungen, welche aus einer Vernehmlassung bei den Verwaltungsabteilungen der Gemeinde Bachenbülach hervorgingen, konnten berücksichtigt werden.



Kanton Zürich  
Gemeinde Bachenbülach

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„HALDEN“  
Bachenbülach**

**BERICHT ZUR MITWIRKUNG**

Von der Bauherrschaft erstellt am 17. Oktober 2005

A. Gassmann

Vom Gemeinderat zugestimmt am 8. Nov. 2005

Der Präsident

*F. Bieger*  
F. Bieger

Der Gemeindeschreiber

H. Lüssi

*H. Lüssi*

---

Planungsstelle: Stephan+Kunz+Partner AG  
Ing.- und Planungsbüro SIA/FSU  
Schaffhauserstrasse 126  
8302 Kloten

## 1. Veranlassung

Das Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) legt in § 7 fest, dass bei der Aufstellung und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören sind. Die Pläne sind dabei während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. In dieser Zeit kann sich jedermann zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwände wird im Rahmen der Festsetzung entschieden.

Parallel zur Mitwirkung wurde die Vorlage auch dem Amt für Raumordnung und Vermessung zur Vorprüfung eingereicht. Im vorliegenden Bericht werden auch die in der Vorprüfung gemachten Auflagen und Empfehlungen behandelt.

## 2. Ergebnisse

### 2.1 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung gingen folgende Eingaben ein.

<b>Einsprecher</b>	<b>Herr Friedrich Utzinger, Rütistrasse 2, Bachenbülach</b>
Antrag	Anstelle der vorgesehenen Holzpellettheizung sei durch den Gemeinderat auf die Realisierung von umweltfreundlichen Erdsondenheizungen hinzuwirken
Erwägungen	Im Gestaltungsplan ist dargelegt, dass die Bauten in Minergiestandard erstellt werden müssen. Über das Wärmeerzeugungssystem wird nichts ausgesagt, da dies erst auf Stufe der nachfolgenden Baubewilligung erfolgen wird.
Beschluss	Die Einsprache führt zu keiner Anpassung im Gestaltungsplan
<b>Einsprecher</b>	<b>Gemeinde Bachenbülach, Bauausschuss</b>
Antrag	Die im Werkleitungskonzept dargestellten Meteorwasserleitungen sollen in einem Strang zusammengefasst und an einem geeigneten Punkt in den Loobach eingeleitet werden. Dies idealerweise im bereits eingedolten Bereich des Bachs.
Erwägungen	Die Eingabe kann nachvollzogen werden.
Beschluss	Der Plan wird entsprechend angepasst.
<b>Einsprecher</b>	<b>Gemeinde Bachenbülach, Bauausschuss</b>
Antrag	Unterirdische Gebäude sollen die Mantellinien überstellen können.
Erwägungen	Dieser Vorschlag wird als sinnvoll erachtet. Art. 5 Abs. 3 wird deshalb ergänzt.
Beschluss	Art. 5. Abs. 3 der Vorschriften wird angepasst: <sup>3</sup> Balkone und unterirdische Gebäudeteile dürfen höchstens um 2.00 m über die Mantellinie hinausragen

## 2.2 Vorprüfung

Vom Amt für Raumordnung und Vermessung wurde eine amtinterne koordinierte Vorprüfung durchgeführt. Diese umfasste das Amt für Landschaft und Natur (ALN), Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Tiefbauamt (TBA) und der Fachstelle Lärmschutz (FALS). Die Vorprüfung ist gegliedert in Empfehlungen, erforderliche Ergänzungen und Korrekturen.

### Ergänzungen des Berichts

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Gemäss § 83 Abs. 3 PBG hat ein Gestaltungsplan die Erschliessung und die gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen zu regeln. Diese Belange seien im Gestaltungsplan in geeigneter Art zu ergänzen.
Erwägungen	Die Erschliessung der Parzelle ist im Plan 1:500 dargestellt. Zusätzlich können nur noch die Erschliessungsachsen für Motorfahrzeuge und Fussgänger eingezeichnet werden.  Die gemeinschaftlichen Ausrüstungen beschränken sich auf die Kinderspielflächen. Deren genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens dargelegt. Weitere gemeinschaftliche Anlagen sind weder notwendig noch vorgesehen.
Beschluss	Die Erschliessungsachsen für Motorfahrzeuge und Fussgänger werden nachgetragen. Auf zusätzliche Festlegungen bezüglich gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen wird verzichtet.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Empfehlung	Es sei zu prüfen, ob für die Erscheinung der sich in erhöhter Lage befindlichen Garagen längs der Haldenstrasse konkretere Gestaltungsgrundsätze festgelegt werden sollen.
Erwägungen	Der Gestaltungsplan regelt Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung oder der übergeordneten Gesetzgebung. § 283 PBG legt fest, dass Bauten und Anlagen in ihrer Gesamtheit so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. Diese Festlegung gibt der Baubehörde ein genügend starkes Instrument, um im Rahmen des Bewilligungsverfahrens Einfluss auf die Garagengestaltung nehmen zu können.
Beschluss	Auf zusätzliche Festlegungen bezüglich den Garagengebäuden wird verzichtet.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Der Bericht zum Richtplan sei als Bericht gem. Rauplanungsverordnung Art. 47 zu kennzeichnen.
Erwägungen	--
Beschluss	Die entsprechende Anpassung wird vorgenommen.

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Der Bericht zum Gestaltungsplan sei unter "Ausgangslage, Grundsätze", Absatz 3 zu ergänzen:  <i>..... aufgestellt. Sie bedürfen gem. § 86 PBG der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs, Da der vorliegende Gestaltungsplan nicht von der Regelbauweise abweicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates. Nach § 89 PBG bedarf der Plan der Genehmigung durch die Baudirektion.</i>
Erwägungen	Die Ergänzung kann übernommen werden
Beschluss	Die entsprechende Anpassung wird vorgenommen.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Empfehlung	Im Bericht, Ziele, sei die Formulierung <i>"Optimale Anordnung der Baukuben um die bestmögliche Einordnung in das bestehende Gelände zu erreichen."</i>  durch  <i>"Gewährleistung einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild"</i> zu ersetzen.
Erwägungen	Die Empfehlung kann übernommen werden
Beschluss	Die entsprechende Anpassung wird vorgenommen.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Empfehlung	Im Bericht, Lösungskonzept / Einordnung sei die Aussage zur Garagierung zu ändern:  <i>"Die erforderliche Garagierung muss deshalb bergseitig so angeordnet werden, dass trotzdem eine gute Gesamtwirkung entsteht."</i>
Erwägungen	Diese Empfehlung kann problemlos übernommen werden. Der Hinweis, dass aber eigentlich eine talseitig Parkierung erwünscht wäre, bleibt bestehen.
Beschluss	Die entsprechende Anpassung wird vorgenommen.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Empfehlung	Im Bericht soll noch ein Hinweis darauf gemacht werden, dass ausserhalb der Bauzone keine baulichen Massnahmen zulässig sind.
Erwägungen	Dies ist an sich in der übergeordneten Gesetzgebung klar geregelt. Eine Ergänzung im Bericht ist denkbar, eine Übernahme in die Vorschriften hingegen ist nicht vorgesehen.
Beschluss	Ergänzt wird der Bericht mit dem Hinweis, dass ausserhalb der Bauzone - ungeachtet weiterreichender Grundstücksgrenzen - keine baulichen Massnahmen zulässig sind (Stützmauern, Wege, Treppen usw.).

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Verkehrerschliessung / gemeinschaftliche Ausstattung: Die approximative Lage der Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge, sowie der gemeinsamen Ausstattung / Ausrüstung, seien in schematischer Weise darzustellen.
Erwägungen	Die Medienserschliessung der Parzelle ist im Plan 1:500 dargestellt. Zusätzlich können nur noch die Erschliessungsachsen für Motorfahrzeuge und Fussgänger eingezeichnet werden.  Die gemeinschaftlichen Ausrüstungen beschränken sich auf die Kinderspielflächen. Deren genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens dargelegt. Weitere gemeinschaftliche Anlagen sind weder notwendig noch vorgesehen.
Beschluss	Die Erschliessungsachsen für Motorfahrzeuge und Fussgänger werden nachgetragen. Auf zusätzliche Festlegungen bezüglich gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen wird verzichtet.

#### **Ergänzungen des Plans**

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Ergänzen mit Nordpfeil
Erwägungen	--
Beschluss	Nordpfeil wird nachgetragen.

#### **Vorschriften**

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Auf Vorschriften ist nachzutragen, dass die Grundeigentümer den Gestaltungsplan festsetzen.
Erwägungen	--
Beschluss	Wird nachgetragen.

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Im Zweckartikel sei "soll" durch "wird ermöglichen" ersetzt werden..
Erwägungen	--
Beschluss	Wird nachgetragen.

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Empfehlung	Im Zweckartikel sei die revidierte Zielsetzung aus dem Planungsbericht zu übernehmen.
Erwägungen	--
Beschluss	Wird nachgetragen.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Art. 2 soll ergänzt werden: <i>"Diese Vorschriften gehen innerhalb des Gestaltungsplangebiets den ergänzenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung von Bachenbülach sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vor".</i>
Erwägungen	--
Beschluss	Wird angepasst.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Art. 3 Abs.2 soll ergänzt werden: <i>"Der Situationsplan mit Angabe des Gestaltungsplanperimeters ist für den Geltungsbereich der Vorschriften sowie die genaue Abgrenzung der Baubereiche massgeblich".</i>
Erwägungen	--
Beschluss	Wird angepasst.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Art. 5 Abs.2 soll ergänzt werden: <i>".....Grenz-, Strassen- Weg- und Gebäudeabständen sowie die .....".</i>
Erwägungen	--
Beschluss	Wird angepasst.
<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Erforderliche Ergänzung	Falls für die Länge von Balkonen andere Bestimmungen als gemäss § 260 Abs. 3 PBG gelten sollen, ist dies zu definieren (max. 1/3 der Fassadenlänge, höchstens 2 m in den Abstandsbereich).
Erwägungen	Die Balkone ragen nicht mehr als 2 m über die Mantellinie hinaus. Hingegen überschreiten die Grösse der Balkone den Drittels der zugehörigen Fassadenlänge
Beschluss	Artikel 5 Abs. 3 wird angepasst: Balkone dürfen höchstens um 2.00 m über die Mantellinie hinausragen <i>"und nicht länger als 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge sein."</i>

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Korrektur	Treppen Art. 5 Abs. 4: PBG § 273 sei durch § 273 <i>PBG</i> zu ersetzen.
Erwägungen	--
Beschluss	Wird angepasst

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Korrektur	Garagenbauten Art. 8 Abs. 1: "Garagenbauten können entlang der Haldenstrasse angeordnet werden" ist zu ersetzen durch: "Garagenbauten <i>sind</i> entlang der Haldenstrasse ..."
Erwägungen	--
Beschluss	Wird angepasst

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Korrektur	Festsetzung Art. 11, Abs. 1: Das Festsetzungsverfahren ist im Bericht erläutert, an dieser Stelle könne auf Abs.1 verzichtet werden.
Erwägungen	Der Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung. Im Sinne einer Dienstleistung für die Bürger von Bachenbülach soll in den Vorschriften noch einmal erläutert werden, weshalb die Gemeindeversammlung sich zum Gestaltungsplan nicht mehr äussern kann.
Beschluss	Wird belassen

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>ARV</b>
Korrektur	Inkrafttreten Art. 11 Abs 2.: "Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft soll durch": "Der Gestaltungsplan tritt <i>mit</i> der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft" ersetzt werden.
Erwägungen	--
Beschluss	Wird angepasst

<b>Zuständige Amtsstelle</b>	<b>AWEL</b>
Erforderliche Ergänzung	Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb dem Gewässerabstand sind in den Vorschriften zu präzisieren, wobei diese dem Gewässer- raum anzupassen sind und die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltungszwecke gewährleistet bleiben muss.
Erwägungen	Es wird unter "C. Erschliessung und Aussenanlagen" ein neuer Ar- tikel eingeführt. Dieser wird wie folgt formuliert: <sup>1</sup> <i>Im Gewässerabstandsbereich des Loobachs dürfen keine Anla- gen, Bauten oder Ausrüstungen erstellt werden. Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsleitungen.</i> <sup>2</sup> <i>Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltungszwecke ist jeder- zeit sicherzustellen.</i>
Beschluss	Wird angepasst