



VERFÜGUNG

vom 22. Februar 2002

Embrach. Privater Gestaltungsplan Betzenthal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. Dezember 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Embrach dem privaten Gestaltungsplan Betzenthal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Februar 2002 und des Bezirksrates Bülach vom 24. Januar 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Am 12. Februar 2002 ersucht der Gemeinderat Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Gemäss Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen BDV Nr. 218/1997 ist der Weiler Betzenthal der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der Weiler erfüllt die Kriterien, welche an eine Einzonung von Weilern und Aussenwachten gestellt werden (Text zum kantonalen Richtplan, Pt. 2.2.2: „Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder die nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartographisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung ihrer Lebensfähigkeit durch Einzonung die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden“). Auf Ersuchen der beteiligten Grundeigentümer stimmte die Gemeindeversammlung Embrach dem privaten Gestaltungsplan und damit auch der Zuweisung des Weilers Betzenthal zur Bauzone zu. Mit dem Gestaltungsplan werden für die einzelnen bestehenden Gebäude die Nutzungsmöglichkeiten für die Wohn- und für die landwirtschaftliche Nutzung aufgezeigt.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Betzentel, dem die Gemeindeversammlung Embrach am 14. Dezember 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.


(Zustelladresse: Steuri Treuhand, Hardhofstrasse 15, Postfach, 8424 Embrach)

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 Embrach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Embrach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer 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 Finanzen und Controlling.

Zürich, den 22. Februar 2002
02 0284/Ove/Zwe



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



Privater Gestaltungsplan Betzental

Gemeinde Embrach

1 : 500

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich Wohnen
-  Baubereich Wohnen und Landwirtschaft
-  Baubereich Landwirtschaft
-  Erweiterungsbereich Landwirtschaft bzw. Wohnen
-  Baubereich Landwirtschaft und Gewerbe
-  Erweiterungsbereich Landwirtschaft und Gewerbe
-  Baubereich Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe



Amt für Raumordnung und Vermessung

Embrach, 17. Juli 2000

Die Grundeigentümer:

Annelis Eckert- Meier
Betzental 78 / Embrach

A. Eckert

Walter Eggimann- Löffel
Betzental 79 / Embrach

W. Eggimann

Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: **14. Dez. 2001**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Präsident *Schreiber*

Von der Baudirektion am **22. FEB. 2002**
mit Verfügung Nr. *199* genehmigt

Für die Baudirektion:

B. Zimmerhald



Kanton Zürich

Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Betzental

1:500

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 14. Dez. 2001

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 22. Feb. 2002

BDV Nr. 1991 02

Für die Baudirektion:

Die Grundeigentümer

Walter Eggimann-Löffel, Landwirt, Betzental 79, 8424 Embrach
Eigentümer von Kat.-Nr. 2347

Annelise Eckert-Meier, Landwirtin, Betzental 78, 8424 Embrach
Eigentümerin von Kat.-Nrn. 1998, 1999 und 2349

stellen für den durch sie bewohnten Hof Betzental gestützt auf § 85
PBG den nachfolgenden privaten Gestaltungsplan auf mit dem Zweck
der

Erhaltung des Hofes Betzental.

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Betzental" ist
im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten. Der Plan bildet integrieren-
der Bestandteil dieser Bestimmungen.

Art. 2 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vor-
schriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die
Kernzonenvorschriften der kommunalen Bauordnung.

Art. 3 Bestehende Gebäude

1) Die im Plan bezeichneten, bestehenden Gebäude dürfen mit den
bisherigen Ausmassen und an der bisherigen Stelle um- und ausge-
baut oder wiederaufgebaut werden. In begründeten Fällen darf vom
bisherigen Volumen abgewichen werden. In allen Fällen darf das Er-
scheinungsbild des Hofes Betzental nicht wesentlich verändert wer-
den.

2) Erweiterungen der bestehenden Gebäude sind ober- wie unterirdisch nur innerhalb der im Plan bezeichneten Erweiterungsbereichen zulässig. Die Erweiterungen haben sich an die Kubaturen und an das Erscheinungsbild des zu erweiternden Gebäudes zu halten.

3) Erweiterungen besonderer Gebäude haben sich grundsätzlich ebenfalls innerhalb der Erweiterungsbereiche zu bewegen. Von den übrigen Baubeschränkungen gemäss Abs. 2 dürfen sie abweichen. Überschreiten sie den Erweiterungsbereich oder liegen sie vollends ausserhalb eines solchen, haben sie die Vorschriften von Art. 6 Abs. 1 nachfolgend zu beachten.

4) Die Gebäude Vers.-Nrn. 2438, 2439, 70/1 und 83 dürfen ohne Abbruchbewilligung ersatzlos beseitigt werden.

Art. 4 Neubauten ausserhalb Erweiterungsbereich

1) Neue Hauptgebäude sind ausgeschlossen.

2) Neue Nebengebäude wie Einstellgaragen, Schöpfe, Kleintierställe udgl. sind als besondere Gebäude allgemein auch ausserhalb der Erweiterungsbereiche zulässig.

Art. 5 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

1) Im Baubereich "Landwirtschaft" sind ausschliesslich der Land- und Forstwirtschaft sowie dem Reb- und Obstbau dienende Nutzungen gestattet.

2) Im Baubereich "Wohnen" ist neben dem Wohnen nicht störendes Gewerbe zulässig, und zwar höchstens auf einem Viertel der Nutzfläche des betreffenden Gebäudes.

3) Der Baubereich "Wohnen + Landwirtschaft" soll vorwiegend der Land- und Forstwirtschaft sowie dem Reb- und Obstbau dienen. Zulässig ist jedoch der Einbau von Wohnraum bis zur Hälfte der jeweiligen Nutzfläche.

- 4) Der Baubereich "Landwirtschaft + Gewerbe" ist vorwiegend für Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft und den Reb- und Obstbau bestimmt. Daneben sind gewerbliche Betriebe zulässig, welche allgemein der Landwirtschaft dienen oder für die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe existenzsichernde Wirkung haben. Andere gewerbliche Betriebe sind höchstens dann zulässig, wenn sie keinen Publikumsverkehr nach sich ziehen und das Erscheinungsbild des Hofes Betzental nicht wesentlich verändern. Im Gebäude Vers.-Nr. 71 darf die gewerbliche Nutzung durch Dritte höchstens ein Viertel der Gebäudenutzfläche betragen.
- 5) Im Baubereich "Landwirtschaft, Wohnen + Gewerbe" sind im Erdgeschoss ausschliesslich Nutzungen gemäss Absatz 4 vorstehend zulässig, wobei gewerbliche Drittbetriebe keiner Flächenbeschränkung unterliegen. In den übrigen Geschossen sind land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten ebenso wie die Wohnnutzung gestattet; dienen diese Geschosse dem Wohnen, dürfen Treppenaufgänge und massvolle Abstellräume im Erdgeschoss angelegt werden.
- 6) Besondere Gebäude dürfen sowohl der Land- und Forstwirtschaft als auch gewerblichen Zwecken dienen.
- 7) Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 6 Bauvorschriften

- 1) Besondere Gebäude haben Satteldächer oder parallel zum Hang verlaufende Pultdächer aufzuweisen; Flachdächer sind nicht gestattet.
- 2) Eine Nutzungsziffer ist allgemein nicht zu beachten.
- 3) Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen im einzelnen nicht breiter als 3 m und zusammen nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 7 Abstellplatzpflicht

Die Abstellplatzpflicht richtet sich nach der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

Art. 8 Inkrafttreten

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

Embrach, 17. Juli 2000

Die Grundeigentümer:

..... *W. Eggimann*

W. Eggimann

..... *A. Eckert*

A. Eckert



Kanton Zürich

Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Betzental

1:500

Gestaltungsplan nach § 85 PBG

Bericht nach Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **14. Dez. 2001**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion

genehmigt am: **22. Feb. 2002**

BDV Nr. 199/02

Für die Baudirektion:

Die Grundeigentümer

Walter Eggimann-Löffel, Landwirt, Betzental 79, 8424 Embrach
Eigentümer von Kat.-Nr. 2347

Annelise Eckert-Meier, Landwirtin, Betzental 78, 8424 Embrach
Eigentümerin von Kat.-Nrn. 1998, 1999 und 2349

stellen für den durch sie bewohnten Hof Betzental gestützt auf § 85
PBG den privaten Gestaltungsplan "Betzental" auf. Dazu wird folgen-
der Bericht erstattet:

1. Einleitung

Die Grundeigentümer Walter Eggimann-Löffel und Frau Annelise Eckert-Meier führen mit ihren Familien je einen Bauernhof im Weiler Betzental. In diesem Hof sind noch während Jahrzehnten gewachsene Strukturen vorhanden. Der Hof präsentiert sich deshalb als rein bäuerlich genutzt und weist eine intakte umgebende Landschaft nach. Doch die Spuren der Zeit und die Wandlungen in der Landwirtschaft während der letzten Jahre erfordern gewisse bauliche und strukturelle Aenderungen und Ergänzungen auch im Hof Betzental. So rufen die bestehenden Gebäude nach Erneuerung der Bausubstanz. In diesem Zug sind Anpassungen an die geänderten familiären Verhältnisse vorzunehmen, ebenso wie an die strukturellen Aenderungen in der Landwirtschaft. Dieser Gestaltungsplan soll alle Punkte erfassen, welche aufgrund der geänderten Verhältnisse raumwirksame Auswirkungen haben können. Darüberhinaus soll der Gestaltungsplan gewährleisten, dass die bisherigen Hofstrukturen trotz gewisser raumwirksamer Aenderungen möglichst erhalten bleiben.

2. Planungsgrundlagen, Perimeter und Randbedingungen

Nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen ausgeschieden werden. Dadurch sollen Gruppen von mehreren Bauten mit engem Siedlungszu-

sammenhang gefördert werden. Dabei ist grundsätzlich egal, ob für die Zonenordnung die für Weiler bewährte Kernzone oder eine Sondernutzungszone zur Anwendung gelangt. Massgebend allein ist, dass der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet als einer der Leitsätze eidgenössischer Raumplanung hinreichend Beachtung geschenkt wird, ebenso wie den erschliessungs- und umweltschutzrechtlichen Besonderheiten. So sollen Kleinsiedlungen mit den Zonengrenzen eng umfahren und Neubauten nur vereinzelt, namentlich in Baulücken zugelassen werden. Die Siedlungsstruktur und die Erscheinungsweise einer solchen Kleinsiedlung ist möglichst zu erhalten.

Vorliegend haben die Eigentümer das Instrument des Privaten Gestaltungsplans als Sondernutzungsplan angewendet, da dieses Planungsinstrument sehr flexibel ist und konkret auf die nutzungsrechtlichen Verhältnisse jedes Grundstücks und jedes Gebäudes eingehen kann, mithin massgeschneiderte langfristige Planungslösungen erlaubt. Demgegenüber würde sich das Instrument der Kernzone als zu generalisierend, wenig auf die individuellen Verhältnisse Rücksicht nehmend qualifizieren.

Heute befindet sich der Hof Betzental in der kantonalen Landwirtschaftszone. Diese wird mit dem Gestaltungsplan durchstossen, was allgemein als zulässig anerkannt wird.

Die Perimetergrenzen wurden eng um die bestehenden Bauten gezogen, wobei lediglich an zwei Stellen grösser dimensioniert wurde, um künftige landwirtschaftliche Bauten nicht zu verhindern. In den Perimeter einbezogen wurde teilweise auch die Strasse "Winkelwiese"; dies hat für die Nutzung, die Erneuerung und den Unterhalt dieser Strasse indessen keine Rechtsfolgen. Einbezogen in den Planungssperimeter ist auch das Grundstück Kat.-Nr. 1285, welches im Eigentum der politischen Gemeinde Embrach steht und dem hoftypischen Laufbrunnen Platz bietet. Auch das "Brunnengrundstück" wird durch den Gestaltungsplan nicht berührt. Die Grenzen des Gestaltungsplanperimeters sind in einem verbindlichen Plan 1:500 festgehalten, der integrierender Bestandteil des Planungsinstrumentes bildet.

Im übrigen war wegleitend, dass der Hof Betzental in seiner bäuerlichen Eigenart und baulichen Struktur erhalten bleibt.

3. **Bebauung und Aussenräume**

Wie erwähnt, besteht der Hof Betzental aus den beiden Landwirtschaftsbetrieben von Walter Eggimann und Annelise Eckert. Die beiden Betriebe sind durch die Winkelwiesen-Strasse getrennt.

Walter Eggimann ist Eigentümer des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücks Kat.-Nr. 2347.

Das Grundstück Kat.-Nr. 2347 umfasst eine Fläche von 281 Aren. Darauf stehen die eigentlichen Hofgebäude, wie folgt:

- Vers.-Nr. 79: Wohnhaus mit Scheune
- Vers.-Nr. 81: Wagenschopf
- Vers.-Nr. 75: Wohnhaus
- Vers.-Nr. 71: Schopf
- Vers.-Nr. 77: Stallgebäude
- Vers.-Nr. 83: Hühnerhaus

Annelise Eckert ist Eigentümerin der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke Kat.-Nrn. 2349, 1998 und 1999.

- Das Grundstück Kat.-Nr. 2349 ist nicht überbaut. Es dient als Hausgarten, obwohl durch die Winkelwiesen-Strasse von der Hofliegenschaft getrennt.
- Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1998 und 1999 bestehen folgende Gebäude:
 - Vers.-Nrn. 76 +78: Zusammengebautes Wohnhaus mit Scheune und Stall
 - Vers.-Nr. 80: Wohnhaus
 - Vers.-Nr. 70: Scheune und Stall mit Hühnerhaus
 - Vers.-Nr. 72: Garage mit Werkstatt
 - Vers.-Nr. 2439: Hühnerhaus + Ziegenstall
 - Vers.-Nr. 2438: Hühnerhaus

Von diesen Gebäuden können die Vers.-Nrn. 76/78 und 79 noch als herkömmliche Bauernhäuser bezeichnet werden. Beim Gebäude Vers.-Nr. 79 ist das Wohnhaus vor einigen Jahren neu erstellt worden. Die Gebäude Vers.-Nrn. 75 und 80 dienen als sogenannte Stöckli oder Altenteil.

Wie bereits erwähnt, dient das Grundstück Kat.-Nr. 2349 als Hausgarten. Weitere Hausgärten werden westlich und nördlich des Wohnhauses Vers.-Nrn. 76 + 78 gepflegt, ferner westlich des Wohnhauses Vers.-Nr. 79. Die übrigen Hofflächen sind mehrheitlich befestigt und dienen als Manövrierfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie als Abstellplätze für Maschinen und Geräte sowie für Personenwagen.

4. Erschliessung

Strasse

Der Hof Betzental lässt sich vom Dorf Embrach aus sowohl über die Taleggstrasse als auch über die Betzentalstrasse erreichen, beides mit Belag versehene Gemeindestrassen. Diese beiden Gemeindestrassen reichen bei weitem aus für die Zugänglichkeit des Hofes.

Auf dem Hof selber besteht zwischen den einzelnen Gebäuden hinreichend Platz für das Abstellen von Motorfahrzeugen. Es bestehen ebenfalls etliche Möglichkeiten, Fahrzeuge in Garagen einzustellen. Wieweit die im Gestaltungsplan vorgesehenen Vorschriften für Abstellplätze einmal greifen werden, wird sich weisen.

Wasser

Der Gestaltungsplanbereich ist ebenfalls hinreichend erschlossen mit Wasser. Es führt eine Leitung Ø 125 mm vom Dorf Embrach durch die Betzentalstrasse zum Hof Betzental; die Leitung steht im Eigentum der Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach. Der Feuerwehr stehen im Brandfall 3 Hydranten zur Verfügung. Als Trinkwasser verwenden die Hofbewohner ausschliesslich eigenes Quellwasser.

Abwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich ausserhalb des Einzugsgebietes des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) der Gemeinde Embrach.

Die Wohngebäude im Hof Betzental sind heute im Trennsystem entwässert. Während das Dach- und Sickerwasser direkt dem Taleggbach zugeleitet wird, fliesst das Schmutzwasser der

Wohngebäude durch die parallel zur Taleggstrasse verlegte öffentliche Kanalisation \varnothing 15 cm (Abwassersanierungsleitung Hallenbad-Warpel) der Kläranlage zu. Die Gebäude Vers.-Nrn. 75 und 72 sollen noch nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen sein, was bei Gelegenheit nachzuholen sein wird. Die bäuerliche Jauche wird in bestehenden, gewässerschutzrechtlich einwandfreien Jauchetrögen gesammelt und regelmässig auf die Kulturlandflächen ausgebracht.

Dass der Taleggbach, öffentliches Gewässer Nr. 4.0, als Vorfluter für die Einbringung der Dach- und Sickerwasser genügt und der Durchlass "K" beim Hof Betzental in hydraulischer Hinsicht für die Meteorwasser aus dem oberen Betzental sowie dem Warpel hinreichend ausgebaut ist, bestätigt das Ingenieurbüro Gebrüder Hunziker AG mit Bericht vom 15. Januar 2001 (vgl. Bericht im Anhang), der im Rahmen der GEP-Bearbeitung erarbeitet worden ist. Demnach steht ein Ausbau des Taleggbaches ausser Diskussion und sind entlang dessen mit dem Gestaltungsplan auch keine besonderen Abstandsregelungen zu treffen.

Elektrizitätsversorgung

Das Elektrizitätswerk Embrach versorgt den Hof Betzental hinreichend mit Elektrizität. Die nächstgelegene Transformatorstation befindet sich im nahe gelegenen Hof Talegg.

5. Ausbaubedarf, Bauvorschriften

Wie eingangs erwähnt, erfordern die Spuren der Zeit und der Wandel in der Landwirtschaft während der letzten Jahre, aber auch die familiären Verhältnisse gewisse bauliche und strukturelle Änderungen und Ergänzungen des Hofes Betzental. Grundsätzlich gilt, dass die Bausubstanz zu erhalten ist. Lediglich begründete Abweichungen in den Bauvolumina sowie wenige Erweiterungsmöglichkeiten gibt der Gestaltungsplan mit den bezeichneten Baubereichen vor. Auch die Nutzung soll nur unwesentlich von der heutigen abweichen dürfen. So soll der jungen Generation zusätzlicher Wohnraum verschafft und sollen gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden dürfen, um die Existenz des Hofes und namentlich der beiden Bauernbetriebe zu sichern.

Wegleitend für die Bauvorschriften im Gestaltungsplan waren die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach (BZO) für die Kernzone. Deshalb verweist der Gestaltungsplan im Grundsatz auf die einschlägigen Kernzonenvorschriften und zeigt zugleich auf, in welchen Punkten und in welchem Mass Bauten im Betzental hievon abweichen dürfen oder müssen. Konkret sollen bestehende Gebäude in vorgezeichnetem Mass erweitert werden dürfen; die Erweiterungsbereiche sind planlich festgehalten und vermassst. Neue Hauptgebäude, sowohl für die Landwirtschaft als auch für Wohnzwecke sollen allgemein nicht erstellt werden dürfen; dadurch wird bezweckt, die bestehende Bausubstanz und namentlich das heutige Erscheinungsbild des Hofes wirklich zu erhalten. Vor diesem Hintergrund können selbst die Vorschriften für Dachaufbauten der Kernzonenbestimmungen der allgemeinen Bauordnung von Embrach übernommen werden: Ein Viertel der Fassadenlänge reicht für die Breite der Dachaufbauten insgesamt aus; im einzelnen sollen sie zusätzlich auf eine Breite von 3.00 m beschränkt werden.

Besondere Gebäude sollen allgemein zulässig sein. Diesbezüglich gelten gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung. Dasselbe trifft zu bezüglich der Abstellplatzpflicht.

6. Lärmschutz

Gemäss Art. 43 f. LSV sind den Nutzungszonen, wozu im weiteren Sinn auch die Sondernutzungsplanungen, wie der vorliegende Gestaltungsplan zählen, Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Im Gestaltungsplangebiet soll die Empfindlichkeitsstufe III gelten, welche "mässig störende Betriebe" zulässt. Die ES III wird regelmässig sogenannten Mischzonen zugeordnet. Im Hof Betzental herrscht heute wie in Zukunft eine gemischte Nutzung vor, nämlich Landwirtschaft und Wohnen, vielleicht auch einmal zusätzlich Kleingewerbe.

7. Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Betzental bedeutet die erste "Bau- und Zonenordnung" für den Hof. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und hernach der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Er tritt frühestens mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Embrach, 17. Juli 2000

Die Grundeigentümer:

.....*W. Eggimann*.....
W. Eggimann

.....*A. Eckert*.....
A. Eckert

Anhang
Bericht Taleggbach vom 15.1.2001
des Ingenieurbüros Gebrüder Hunziker AG

STEURI TREUHAND EMBRACH, Büro für Planungs- und Baurecht
Hardhofstr. 15, 8424 Embrach Tel. 01 / 865 15 65

Bauamt der Gemeinde Embrach

8424 Embrach
Bankstrasse 6
Telefon (01) 865 44 22
Telefax (01) 865 44 21
MWST-Nr. 251 180
e-mail: embrach@hunzikerwater.ch
Internet: www.hunzikerwater.ch

Hauptsitz:
8411 Winterthur
Pflanzschulstrasse 2, Postfach 83

Weitere Niederlassungen:
Sirnach TG, Bischofszell TG

Steuri Treuhand Embrach
Hardhofstrasse 15
8424 Embrach



Zertifikats-Nr. 60261

Sachbearbeiter : P. Flütsch

Objekt Nr. : 6000.10

Betrifft : Bachdurchlass Betzenthal

D:\Daten\embrach\6000\DIVERSE5\LIEF_steuri.doc FI

Sie erhalten :

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> gemäss Telefon | <input type="checkbox"/> zur Offertstellung bis | <input type="checkbox"/> zur Unterschrift / zum Visum |
| <input checked="" type="checkbox"/> gemäss Besprechung | <input type="checkbox"/> zur Zahlung | <input type="checkbox"/> zur Weiterleitung an |
| <input type="checkbox"/> auf Ihren Wunsch | <input type="checkbox"/> zur Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> zur Weiterbehandlung |
| <input type="checkbox"/> mit bestem Dank zurück | <input type="checkbox"/> zur Stellungnahme | <input type="checkbox"/> von uns kontrolliert |
| <input type="checkbox"/> mit der Bitte um Rückgabe | <input type="checkbox"/> zur Kontrolle | <input type="checkbox"/> von uns unterzeichnet |
| <input checked="" type="checkbox"/> zu Ihren Akten | <input type="checkbox"/> zur Erledigung | <input type="checkbox"/> mit der Bitte um Ihren Anruf |
| <input type="checkbox"/> zur Orientierung | <input type="checkbox"/> zur Genehmigung | <input type="checkbox"/> |

Beilagen / Bemerkungen / Mitteilungen :

Sehr geehrter Herr Steuri

Aufgrund der Besprechung vom 13. Dezember 2000 betreffend Privater Gestaltungsplan Betzenthal, haben wir Ihnen zugesagt, im Rahmen der GEP-Bearbeitung den Bachdurchlass in Betzenthal hydraulisch zu berechnen bzw. die Kapazität nachzuweisen. In der Beilage erhalten Sie eine Tabelle aus den GEP-Unterlagen worin die einzelnen Durchlässe in Embrach aufgeführt sind. Der massgebende Durchlass ist mit dem Buchstaben "K" gekennzeichnet. Dieser ist bezüglich hydraulischer Kapazität genügend ausgebaut. Weitere, verfeinerte Berechnungsmethoden erübrigen sich somit.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Unterlagen gedient zu haben und grüssen Sie freundlich.

Datum : 15. Januar 2001

Gebr. Hunziker AG

Kopie z.K.: F. Bertschi, Bausekretariat Embrach

Gemeinde: Embrach
 Genereller Entwässerungsplan GEP, Teil Öffentliche Gewässer
 Zusammenstellung der erhobenen und der berechneten Daten

Bearbeitet durch: Gebr. Hunziker AG, Winterthur
 Datum: 21.08.2000

1 Nr.	2 Gewässer Name	3 Fix- punkt	4 Abschnitt oder Bauwerk (Bezeichnung)	5 Einzugs- gebiet E (km²)	6 Hochwasser- menge HQ 50-100-jährl. nach: Laufzeit..... (m³/s)	7 Hochwasser- menge HQ 50-100-jährl. nach Kürsteiner oblig., (m³/s)	8 Massgebendes Hochwasser HQ 1) (m³/s)	9 Spezifische Wassermenge q (m³/s km²)	10 Entsprechender c-Wert nach Kürsteiner	11.00 Abfluss- vermögen Q _{AV} (m³/s)	12.00 Abfluss- geschw. bzgl. Q _{AV} (m/s)	13 Beurteilung der Kapazität und der Einstaugefahr (vergl. v²/2g)	14 Handlungsbedarf		15 Bauliche Mängel	16 Ökomorpho- logische Klassi- fizierung 2) Klasse Bedarf		17 Bemerkungen
2.0	Wildbach	A	Brücke Zürcherstrasse	15.12	32.57	30.57	32.0	2.1	5.2	38.88	4.86	genügend			-	-		
2.0	Wildbach	B	Brücke Schützenmauerstrasse	15.27	32.02	30.77	32.0	2.1	5.2	42.24	4.80	genügend			-	-		
2.0	Wildbach	C	Brücke Winklerstrasse	15.58	31.99	31.19	32.0	2.1	5.1	25.20	4.20	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
2.0	Wildbach	D	Brücke Haldenstrasse	18.36	35.96	34.80	35.0	1.9	5.0	57.14	5.31	genügend			-	-		
2.0	Wildbach	E	Brücke Bülicherstrasse	22.67	42.50	40.05	41.0	1.8	5.1	99.40	5.84	genügend			-	-		
2.0	Wildbach	F	Brücke Illingerstrasse	24.23	42.69	41.87	42.0	1.7	5.0	133.05	6.49	genügend			-	-		
2.0	Wildbach	G	Brücke Wasserfallweg	24.65	43.00	42.35	43.0	1.7	5.1	67.74	5.45	genügend			-	-		
6.0	Gsteinbach	H	Durchlass "Im Chüng"	0.60	2.52	3.56	3.5	5.8	4.9	1.80	2.28	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
6.0	Gsteinbach	I	Durchlass "Im Haller"	0.60	2.32	3.56	3.5	5.8	4.9	1.80	2.28	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
4.0	Taleggbach	J	Durchlass ob Betzentel	0.74	2.19	4.09	4.0	5.4	4.9	1.01	2.02	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
4.0	Taleggbach	K	Durchlass in Betzentel	0.74	2.16	4.09	4.0	5.4	4.9	11.60	4.30	genügend			-	-		
4.0	Taleggbach	L	Durchlass Schützenhausstrasse	1.52	4.05	6.61	6.3	4.1	4.8	1.80	2.28	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
4.0	Taleggbach	M	Durchlass Taleggstr. 16	1.52	4.01	6.61	6.3	4.1	4.8	1.80	2.28	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
4.0	Taleggbach	N	Durchlass Taleggstr. 12	1.52	4.00	6.61	6.3	4.1	4.8	1.80	2.28	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
2.3	Bühltoebelbach	O	Durchlass ob Tunnel-Weg	0.37	1.33	2.58	2.0	5.4	3.9	0.47	1.68	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
2.3	Bühltoebelbach	P	Durchlass unterhalb Tunnelweg	0.37	1.32	2.58	2.5	6.8	4.9	0.18	1.29	nicht genügend, Staugefahr			-	-		
2.0	Wildbach	Z	Einmündung in Töss	27.00														

1) Massgebende Hochwassermenge (mit AWEL festgelegt)

2) Gemäss ökomorphologischer Klassifizierung des AWEL (Sektion Oberflächengewässer)