

VERFÜGUNG

vom 27. August 2002

Oberglatt. Privater Gestaltungsplan Sandacher

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 19. Juni 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Oberglatt dem privaten Gestaltungsplan Sandacher zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. August 2002 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 5. August 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. August 2002 ersucht der Gemeinderat Oberglatt um Genehmigung der Vorlage.

Die Sonderpädagogische Tagesschule Oberglatt plant die Erstellung eines Schulgebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 973 am Sandrain. Dieses Grundstück ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W2/35% zugeteilt; die geltenden Zonenbestimmungen würden die Realisierung des geplanten Schulhauses nicht erlauben, so dass als Bewilligungsgrundlage ein von der Bau- und Zonenordnung abweichender Gestaltungsplan notwendig ist.

Gemäss dem zur Zeit anwendbaren Plan über die Fluglärmbelastungen sind für das, neu der Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuteilende, Gestaltungsplangebiet die IGW überschritten, die Alarmwerte (AW) aber noch eingehalten (gemäss den vertieft bearbeiteten Betriebsvarianten sind für dieses Grundstück bei allen Varianten lediglich die Planungswerte überschritten, während die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind). Es ist deshalb zu prüfen, ob trotz Überschreitung der IGW es im überwiegenden Interesse liegt, das gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Gebäude zuzulassen. Das Gebiet Sandrain und damit auch das Grundstück Kat.-Nr. 1650 wird als „Baugebietslücke“ betrachtet, an deren Schliessung ein überwiegendes Interesse besteht (BUWAL, Mitteilung Nr. 4 (1991) / Korrigendum 1992). Aus der Sicht des Fluglärms kann deshalb diesem Gestaltungsplan zugestimmt werden.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Sandacher, dem die Gemeindeversammlung Oberglatt am 19. Juni 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner und Rauch,
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf)

Staatsgebühr	Fr.	660.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	708.00	(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 Oberglatt wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Oberglatt (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 Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 27. August 2002
021743/Ove/Zst

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



Privater Gestaltungsplan
Sandacher

GENEHMIGT
 Oberglatt, 18. Dez. 2001
 Namens des Gemeinderates
 Der Präsident: Der Schreiber:

Situation 1: 500

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 19. Juni 2002

Namens des Gemeinderates,
 Der Präsident: Der Schreiber:

[Signature] *[Signature]*

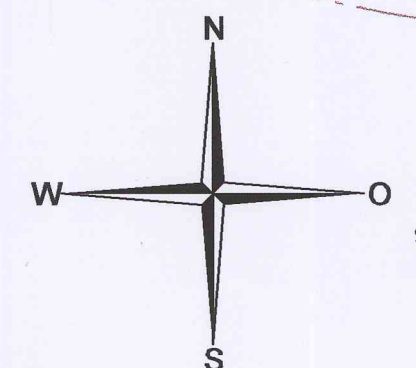
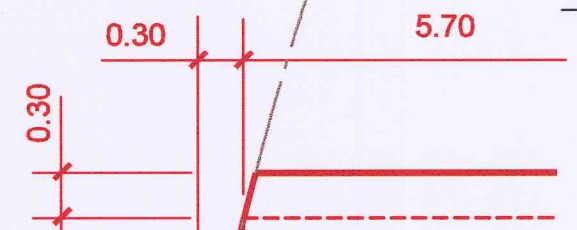
Von der Baudirektion
 festgesetzt am: 27. Aug. 2002 BDV Nr. 9361 02

Für die Baudirektion
[Signature]

Verfasser: Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
 In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Ausfertigung für: Datum: 3. Dezember 2001

Detail 1: 50



Legende:

Festlegungen:

- Perimeter Gestaltungsplan
- ① Oberirdischer Baubereiche
- PP Besucher Parkplätze
- △ Zugang
- Einfahrt Tiefgarage

Hinweise:

- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- Bauprojekt

Der nachstehende Eigentümer erklärt sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bezeugt dies durch seine Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
973	Schlatter-Maag Rudolf Alte Stationsstr. 11 8154 Oberglatt		

Auftrags-Code:	I1086/03504	Format:	30/84	Plan-Nr.:		
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	Nov.2001	27.11.2001	Bu	Sr		
A	Nov.2001	3.12.2001	Bu	Sr		



INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

Lined area for drawing or text, consisting of multiple horizontal lines.

Art. 1	Zweck
Zweck	Der private Gestaltungsplan soll die Realisierung der Sonderpädagogischen Tagesschule in der Wohnzone ermöglichen.
Art. 2	Bestandteile
Bestandteile	Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan Mst. 1:500 zusammen.
Art. 3	Geltungsbereich
Geltungsbereich	Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Bestimmungen.
Art. 4	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
PBG, Bauordnung	Soweit die nachstehenden Bestimmungen nicht Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).
Art. 5	Nutzweise
Nutzweise	Zulässig sind Wohnungen und pädagogische Einrichtungen wie Schulen oder Schulheime.
Art. 6	Lärmempfindlichkeitsstufe
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
Art. 7	Baubereiche
Oberirdische Baubereiche	Die im Situationsplan eingetragenen Baubegrenzungslinien begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Balkone, Erker und Dachvorsprünge dürfen höchstens 2 m über diese Bereiche hinausragen.
Baubereich 2 oder 3	Von den Baubereichen 2 und 3 darf nur entweder der Baubereich 2 oder der Baubereich 3 überbaut werden.
Besondere Gebäude und unterirdische Baubereiche	Für besondere Gebäude und unterirdische Gebäudeteile bildet mit nachstehender Ausnahme der gesamte Perimeter den zulässigen Baubereich. Innerhalb des Baulinienbereichs dürfen keine besondere Gebäude und unterirdische Gebäudeteile erstellt werden.

Art. 8

Grundmasse

Art. 23 BauO gilt nicht.

Es gelten folgende Massvorschriften:

Vollgeschosse max.	1
Zusätzlich anrechenbares Dachgeschoss	1
Zusätzlich anrechenbares Untergeschoss	1
Gebäudehöhe max. (m)	7.0
Firsthöhe beim Baubereich 1 max. (m)	4.5
Firsthöhe bei den Baubereichen 2 und 3 max. (m)	6.0

Art. 9

Mehrlängenzuschlag

Mehrlängenzuschlag

Art. 36 BauO gilt nicht.

Art. 10

Dachform

Dachform

Flach- und Pultdächer sind gestattet.

Art. 11

Umgebung

Freilegung der Untergeschosse

Art. 39 BauO gilt nicht.

Art. 12

Erschliessung

Erschliessung

Für den Baubereich 1 sind der Zugang sowie die Einfahrt zur Tiefgarage an der im Plan bezeichneten Lage anzuordnen.

Art. 13

Parkierung

Motorfahrzeuge für den Baubereich 1

Für das Schulhaus (Baubereich 1) sind min. 11 Parkplätze für den Lehrkörper und das Personal erforderlich. Diese Parkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Zusätzlich sind maximal 8 Besucherparkplätze gestattet. Diese sind oberirdisch an der im zugehörigen Plan bezeichneten Lage anzulegen. Der seitliche Abstand der Besucherparkplätze zur Strassenbaulinie hat min. 4 m zu betragen.

Motorfahrzeuge für die Baubereiche 2 und 3

Für die Parkplätze der Baubereiche 2 und 3 gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Fahrräder für den Baubereich 1

An leicht zugänglicher Stelle ist eine ausreichende Anzahl von gedeckten Abstellplätzen für Fahrräder zu schaffen.

Art. 14

Inkrafttreten

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Mit seiner Unterschrift gibt der Grundeigentümer sein Einverständnis zu den vorstehenden Bestimmungen.

<u>Parz.-Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Datum</u>	<u>Unterschrift</u>
973	Schlatter-Maag Rudolf, Alte Stationsstr. 11, 8154 Oberglatt



INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

1. AUSGANGSLAGE

Die Sonderpädagogische Tagesschule Oberglatt ist seit 28 Jahren in Oberglatt heimisch. Sie ist ein wichtiger Bestandteil des Schulangebotes im Zürcher Unterland und umfasst heute 8 Klassen à sechs Schüler von der Unterstufe bis zur Oberstufe. Seit 9 Jahren ist die Schule anerkannt als IV-Sonderschule mit Betragsberechtigung von Bund und Kanton. Auf Wunsch des Kantons müssen zusätzliche Schüler aufgenommen und bis Oktober 2004 mehr Platz geschaffen werden. Um dies zu erreichen ist ein Neubau erforderlich. Der Neubau ist projektiert und das Raumprogramm vom Hochbauamt genehmigt worden. Vorgesehen sind acht Klassenzimmer für maximal 48 Schüler. Zusätzlich zu den Klassenzimmern kommen diverse Gruppen- und Spezialzimmer. Auch eine Küche und ein Essraum sind geplant. Das Projekt widerspricht verschiedenen Bauvorschriften. Der Grundeigentümer will deshalb mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Bauvorschriften so anpassen, dass das Vorhaben realisiert werden kann.

2. ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN BESTIMMUNGEN

Nachfolgend werden, wo dies erforderlich ist, die einzelnen Bestimmungen erläutert:

Art. 3 Geltungsbereich

Für die geplante Schulanlage wird nicht das ganze Grundstück Kat.-Nr. 973 beansprucht. Der Perimeter umfasst nur den Teil, der für das Schulgebäude und die Spielwiese benötigt wird. Die Fläche des Perimeters beträgt 3'235 m².

Art. 5 Nutzweise

Das Grundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2/35%. Laut § 52 Abs. 1 PBG sind Wohnzonen in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Mit dem Gestaltungsplan soll diese Vorschrift ergänzt und ein Schulhaus oder eine pädagogische Einrichtung gestattet werden.

Art. 6 Lärmempfindlichkeitsstufe

Schulhäuser stehen üblicherweise in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). In diesen werden die Empfindlichkeitsstufen entsprechend der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung zugewiesen. Auf umfeldbedingte Einflüsse kann Rücksicht genommen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Tagesschule, bei welcher kein Nachtruhebedürfnis gegeben ist. Der Gestaltungsplanperimeter wird umfeldbedingt wegen dem Fluglärm und wegen dem fehlenden Nachtruhebedürfnis der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Zur Zeit prüft der Flughafen verschiedene An- und Abflugregimes und es ist noch ungewiss, mit welchem Fluglärm künftig gerechnet werden muss. Seit dem 1. 6. 2001 gelten bezüglich Fluglärm folgende Grenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzw.		Alarmwert	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	53	43	55	45	60	55
2	57	47 (50)	60	50 (55)	65	60 (65)
3	60	50	65	55	70	65
4	65	55	70	60	75	70

(Die Werte in Klammer gelten für die ersten Nachtstunde von 22-23 Uhr, die übrigen Werte für die Stunden von 23-24 und 5-6 Uhr. Die Nachtgrenzwerte werden für die Bezugszeit von 1 Stunde berechnet, die Taggrenzwerte für 16 Stunden.)

Art. 7 Baubereiche

Das Schulhaus ist im Baubereich 1 geplant. Die Schule will sich aber die Möglichkeit offenhalten, später im Bedarfsfall eine Erweiterung vornehmen zu können; sei dies als Anbau (Baubereich 2) oder als freistehendes Gebäude (Baubereich 3). Für die Schüler muss eine Spielwiese freigehalten werden. Es darf daher nur entweder im Baubereich 2 oder im Baubereich 3 gebaut werden.

Art. 8 Grundmasse

Ausnutzungsziffer

Auf die Festsetzung einer Ausnutzungsziffer wird verzichtet, weil die maximale Geschossfläche durch die oberirdischen Baubereiche und die Geschosszahl hinreichend bestimmt ist. Nachfolgend wird nachgewiesen, dass bei vollständiger Überbauung die zonengemässe Ausnutzungsziffer von 0.35 nicht erreicht:

Von den Baubereichen 2 und 3 kann nur einer überbaut werden. Der Baubereich 2 ist der grössere und wird deshalb für die nachfolgenden Berechnungen verwendet.

Das Grundstück Kat.-Nr. 973 hat eine Fläche von 6'546 m². Die Perimeter-Fläche beträgt 3'235 m. Das Schulhausprojekt im Baubereich 1 sieht im Untergeschoss eine Fläche von ca. 825 m² und im Erdgeschoss eine solche von ca. 755 m² vor. Beim Baubereich 2 ist eine maximale Fläche in allen Geschossen (UG, EG, DG) von je 192 m² pro Geschoss möglich.

Das Erdgeschoss wird an die Ausnutzungsziffer vollständig angerechnet.

Beim Untergeschoss ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Laut § 9 ABV gelten Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse. Gemäss Entscheid der Baurekurskommission I ist diese Bestimmung gesetzwidrig und daher unbeachtlich (BRKE I Nr. 239/1995, publiziert in BEZ 1995 Entscheid 24). Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer im Untergeschoss und die Definition des Unter-

geschosses gelten allein die Bestimmungen des PBG. Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid ausgeführt, dass für die Bezeichnung eines horizontalen Gebäudeabschnittes als Untergeschoss ein noch so geringes Hineinragen in das gewachsene Terrain genügt. In diesem Sinne ist es nicht notwendig, dass das anrechenbare Untergeschoss zur Hälfte unter dem gewachsenen Terrain liegt resp. das Untergeschoss gilt in keinem Fall für Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschoss.

- Laut § 255 Abs. 2 PBG sind Flächen im Dach- und Untergeschoss anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe. Aufgrund dieser Bestimmung ist bei einem Perimeter von 3'235 m², einer Ausnutzungsziffer von 0.35 und einem zugelassenen Vollgeschoss im Untergeschoss eine Fläche von 1'132 m² von der Anrechenbarkeit befreit. Die Untergeschosse der Baubereiche 1 und 2 haben zusammen eine Fläche von ca. 1017 m² und sind folglich an die Ausnutzungsziffer nicht anrechenbar.

Im Ergebnis weist das Projekt eine anrechenbare Geschossfläche von 755 m² im Baubereich 1 und eine mögliche anrechenbare Geschossfläche im Baubereich 2 von 192 m² auf. Total also 947 m². Bei einer zonengemässen Ausnutzung wären 1'132 m² gestattet.

Geschosse

Das Projekt für das Schulhaus sieht ein Vollgeschoss und ein etwas mehr als zur Hälfte aus dem Terrain ragendes, anrechenbares Untergeschoss sowie ein zweites, nicht anrechenbares Untergeschoss vor. Im Projekt nicht vorgesehen ist ein anrechenbares Dachgeschoss. Analog zur Grundordnung gestattet der Gestaltungsplan ein anrechenbares Dachgeschoss, damit später eine allfällige Aufstockung möglich bleibt. Mit dem Verzicht auf das zweite Vollgeschoss wird der Baukörper eher klein gehalten, so dass das Gebäude trotz relativ grossem Volumen nicht dominant in Erscheinung tritt.

Gebäuelänge, Grenzabstände

Die Gebäuelänge, der kleine und der grosse Grundabstand werden nicht beschränkt, resp. deren Funktion wird von den oberirdischen Baubereichen übernommen.

Gebäudehöhe

Im Einklang mit der reduzierten Geschosszahl wird die Gebäudehöhe gegenüber der Bauordnung um 1.10 m reduziert. Sie wird aber so bemessen, dass das anrechenbare Untergeschoss mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen kann.

Firshöhe

Beim Baubereich 1 kommt als mögliches Dachgeschoss nur ein Attikageschoss (mit Flachdach) in Frage. Die Firshöhe wird deshalb mit einer Höhe von 4.50 m festgelegt. Für die Baubereiche 2 und 3 wird die zonengemässe Firshöhe von 6 m unverändert belassen.

Art. 9 Mehrlängenzuschlag

Die Grenzabstände ergeben sich aus den oberirdischen Baubereichen. Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht berechnet.

Art. 10 Dachform

In der Bauordnung wird nichts über die Dachgestaltung ausgesagt. Es sind daher alle Dachformen zugelassen, sofern sie die gestalterischen Anforderungen erfüllen. Im Quartier sind verschiedene Dachformen anzutreffen. Für das Schulhaus ist entweder ein Flach- oder ein Pultdach vorgesehen. Diese sollen ausdrücklich gestattet werden.

Art. 11 Umgebung

Das Bauprojekt sieht ein weniger als zur Hälfte im gewachsenen Boden befindliches, anrechenbares Untergeschoss vor. Dieses Untergeschoss wird für den Unterricht zumindest teilweise genutzt. Damit die Räume ausreichend natürlich belichtet werden können, muss das Terrain um das Gebäude abgegraben werden. Weil Art. 39 der Bauordnung dies nicht zulässt, wird diese Bestimmung aufgehoben.

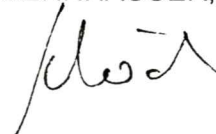
Art. 13 Parkierung

Laut Beilage zur Norm SN 640 290 gilt als gebräuchlicher Wert bei Primar- und Sekundarschulen ca. 1 Parkplatz pro Klassenzimmer. Bei acht Klassenzimmer ergibt dies acht Pflicht-Parkplätze. Die nötige, intensivere Betreuung der Behinderten sowie die Möglichkeit der Schüler, in der Schule über den Mittag essen zu können, erfordert mehr Personal als dies bei einem öffentlichen Schulhaus der Fall ist. Die Pflicht-Parkplatzzahl wird deshalb auf 11 Parkplätze festgesetzt.

Es ist eine Doktrin der Schulleitung, dass die Schüler lernen, den öffentlichen Verkehr zu benutzen. Die Besucher-Parkplatzzahl wird deshalb auf maximal 8 Parkplätze beschränkt.

Urdorf, 27. November 2001
rev. 29. November 2001
rev. 30. November 2001

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG



Heinz Schröder
Gemeindeingenieur

Projektleiter: Heinz Schröder
Sachbearbeiter: Peter Thoma