



VERFÜGUNG

vom 2. Oktober 2003

Maur. Privater Gestaltungsplan Dorfplatz Binz, Aufhebung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Maur der ersatzlosen Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Dorfplatz Binz zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. August 2003 und des Bezirksrates Uster vom 24. September 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. September 2003 ersucht der Gemeinderat Maur um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 1719/1994 wurde der private Gestaltungsplan Dorfplatz Binz genehmigt. Im Rahmen der Überprüfung der Detailpläne zu den Kernzonen hat es sich gezeigt, dass sich der private Gestaltungsplan Dorfplatz Binz auf Grund der Festlegungen im Detailplan zur Kernzone Binz erübrigt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Dorfplatz Binz, der die Gemeindeversammlung Maur am 16. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gemeinderat Maur, Zürichstrasse 8, 8124 Maur, zu Händen der Grundeigentümer)

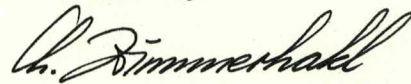
Staatsgebühr	Fr.	336.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
Total	Fr.	376.00

(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 Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 2. Oktober 2003
031905/Ove/Zwe

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



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. Juni 1994

1719. Privater Gestaltungsplan Dorfplatz Binz (Maur)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Maur wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1788/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan den Kernzonen A und B sowie der Zone WG2 zugeteilte Gebiet in Binz ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 7. Oktober 1993 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Maur zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Uster vom 5. Mai 1994 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. November 1993 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Maur ersucht mit Schreiben vom 24. Mai 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Dorfplatz Binz eine anspruchsvolle Überbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Dorfplatz Binz, dem die Gemeindeversammlung Maur mit Beschluss vom 7. Oktober 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

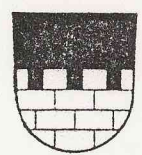
II. Mitteilung an den Gemeinderat Maur, 8124 Maur (unter Beilage je eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 15. Juni 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Privater Gestaltungsplan "Dorfplatz Binz"

Gestaltungsplan 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 29. APR. 1993

Politische Gemeinde Maur
Der Präsident: Der Schreiber:

Jakob Dürler

Fritz Herren

Erben Franz Müller

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 7. OKT. 1993

Namens der Gemeindeversammlung:
Der Präsident: Der Schreiber:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 22. OKT. 1993

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1719 vom 15. Juni 1994

Vor dem Regierungsrat:
Der Staatsschreiber:

GLS

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich

Objekt Nr.: 74004

Tel 01'252 74 80
Fax 01'252 05 46

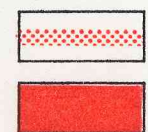
Datum: 29.4.1993

Erben Werner Diener

Erben Ernst Homberger

Maisona AG

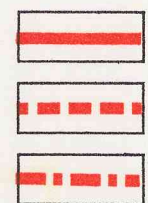
LEGENDE



Geltungsbereich

Bestehende Gebäude

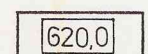
MANTELLINIEN



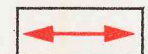
Mantellinien für Vollgeschosse

Mantellinien für eingeschossige Anbauten

Mantellinien für besondere Gebäude



Max. Terrainhöhe



Hauptfirstrichtung



Fussgängerbereich



Bereich für hochstämmige Bäume



Lärmschutzwand



Einfahrt unterirdische Parkplätze

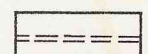


Besucherparkplätze

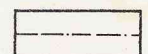


Radweg

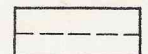
WERKLEITUNGEN



Kanalisation



Wasser



Elektrizität

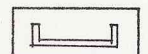
INFORMELLE ANGABEN



Umrisse Konzeptplan



Gebäudebezeichnung



Neue Gartenmauer

gemäss Ziffer
der Bestimmungen

1

3.1

3.2

3.3

4.1

5.1

5.2

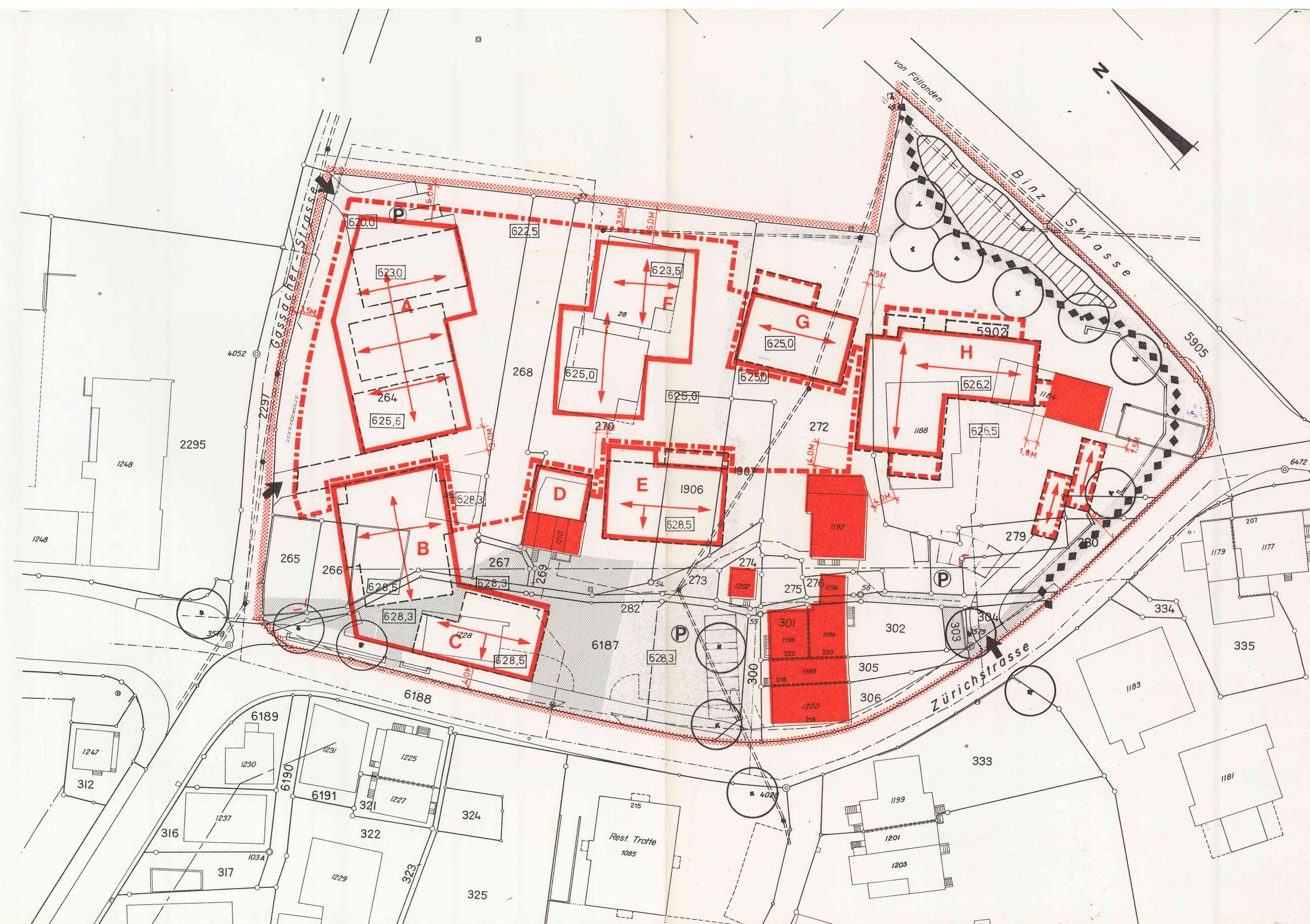
5.3

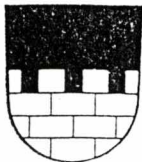
6.1

6.3

6.4

6.5





Privater Gestaltungsplan "Dorfplatz Binz"

Gestaltungsplan 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

29. APR. 1993

Politische Gemeinde Maur

Der Präsident:

Der Schreiber:

Jakob Dudler

Fritz Herren

Erben Franz Müller

Erben Werner Diener

Erben Ernst Homberger

Maisona AG

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

7. OKT. 1993

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

22. OKT. 1993

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1719 vom ...

15. Juni 1994

Vor dem Regierungsrate:

Der Staatsschreiber:

GLS

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich

Tel 01 252 74 80
Fax 01 252 05 46

Objekt Nr.: 74004

Datum: 29.4.1993



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Dorfplatz", Binz, ist im zugehörigen Plan 1:500 vom 29.4.93 festgehalten. Dieser Plan ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

3.1 Gebäude gemäss Art. 8.2 der Bauordnung sind vollfarbig gekennzeichnet.

3.2 Die Lage sowie die maximalen Grundrissabmessungen und Abstände der Hauptgebäude sind geschossweise mit Mantellinien festgelegt. Es werden folgende Mantellinienarten verwendet:

- **Mantellinien für Vollgeschosse** bezeichnen die maximal zulässigen Abmessungen der Vollgeschosse.
- **Mantellinien für eingeschossige Anbauten** bezeichnen die hierfür maximal zulässigen Abmessungen im Erdgeschoss oder Untergeschoss.
- **Mantellinien für besondere Gebäude.**

3.3 Die maximal zulässigen Erdgeschoss- und Terrainhöhen sind im Plan festgelegt.

3.4 Über die Mantellinie hinaus können zur Belichtung von Untergeschossen Oblichter angegliedert werden, welche den Gebäude-Grundriss um 1.50 m überragen und max. 1.0 m hoch ob gestaltetem Terrain in Erscheinung treten.

3.5 Die maximal zulässigen Geschossflächen gemäss Art. 255 PBG betragen für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile:

A	500	m2	Maisona AG
	290	m2	Erben Franz Müller
B	650	m2	Maisona AG
C	550	m2	Politische Gemeinde Maur
D	70	m2	Politische Gemeinde Maur
E	600	m2	Politische Gemeinde Maur
	120	m2	Erben Werner Diener
F	800	m2	Politische Gemeinde Maur
G	400	m2	Erben Werner Diener
H	1350	m2	Erben Ernst Homberger (inkl. Gewerbeanteil)

zwischen den Gebäuden A und B bzw. zwischen den Gebäuden C,D,E sind kleinere Umlagerungen dieser Flächen möglich.

4. Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung und in untergeordneter Weise angegliederte Pultdächer zulässig. Hauptfirstrichtungen und grössere Quergiebel sind im Plan generell festgelegt. Wo zwei Firstrichtungen gekreuzt dargestellt sind, sind wahlweise eine einzelne oder beide kombiniert möglich. Sie sind auf ± 10 Grad einzuhalten. Die Hauptdächer sollen klar erkenntlich sein, Dachaufbauten, Nebendächer, Terrassen u.ä. sind entsprechend anzuordnen und zurückhaltend zu gestalten. Die Bauten E und H haben die benachbarten Altliegenschaften zu berücksichtigen, insbesondere ist die Traufhöhe zu beachten.

Dacheinschnitte im Sinne der Skizzen im Anhang sind erlaubt, ausser bei Gebäuden gemäss 3.1.

- 4.2 Die Fassadengestaltung muss sich bezüglich Massstäblichkeit und Materialwahl gut ins gewachsene Dorfbild einfügen, ohne anpässlerisch zu sein. Bauteile aus Metall/Glas sind erlaubt.
- 4.3 Für das Gebäude C sind die nach § 302 PBG vorgeschriebenen Fensterflächen für die Belichtung und Belüftung von lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV grundsätzlich auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Werden Fenster nach § 302 PBG für lärmempfindliche Räume zur Strasse angeordnet, müssen diese einen minimalen Abstand von 11,0 m zur Fahrbahnachse der Zürichstrasse einhalten, sofern diese nicht durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt werden können.

5. Umgebungsgestaltung

- 5.1 Die öffentlichen Fussgängerbereiche müssen bequem begehbar, hindernisfrei, gut beleuchtet und im Zusammenhang gestaltet sein. Für Lage und Ausdehnung sind die Angaben im Plan wegleitend.
- 5.2 Für die Standorte hochstämmiger Bäume sind die Angaben im Plan wegleitend. Bäume sind bis zum Bezug der benachbarten Gebäude zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Längs der Binzstrasse ist ein Lärmschutzwall zu erstellen.

6. Erschliessung

- 6.1 Die Einfahrten zu den unterirdischen Parkplätzen sind im Plan festgelegt.
- 6.2 Die unterirdischen Parkplätze dürfen bis 3,50 m an die Zürich- und Gassacherstrasse erstellt werden.
- 6.3 Oberirdisch sind nur Besucher- und Anlieferungsplätze zugelassen, die Angaben im Plan sind für den Standort wegleitend.
- 6.4 Im Plan ist der zu erstellende Radweg bezeichnet.

- 6.5 Der Anschluss an die Werkleitungen richtet sich nach den Werkreglementen und den Weisungen des zuständigen Gemeindeorgans.

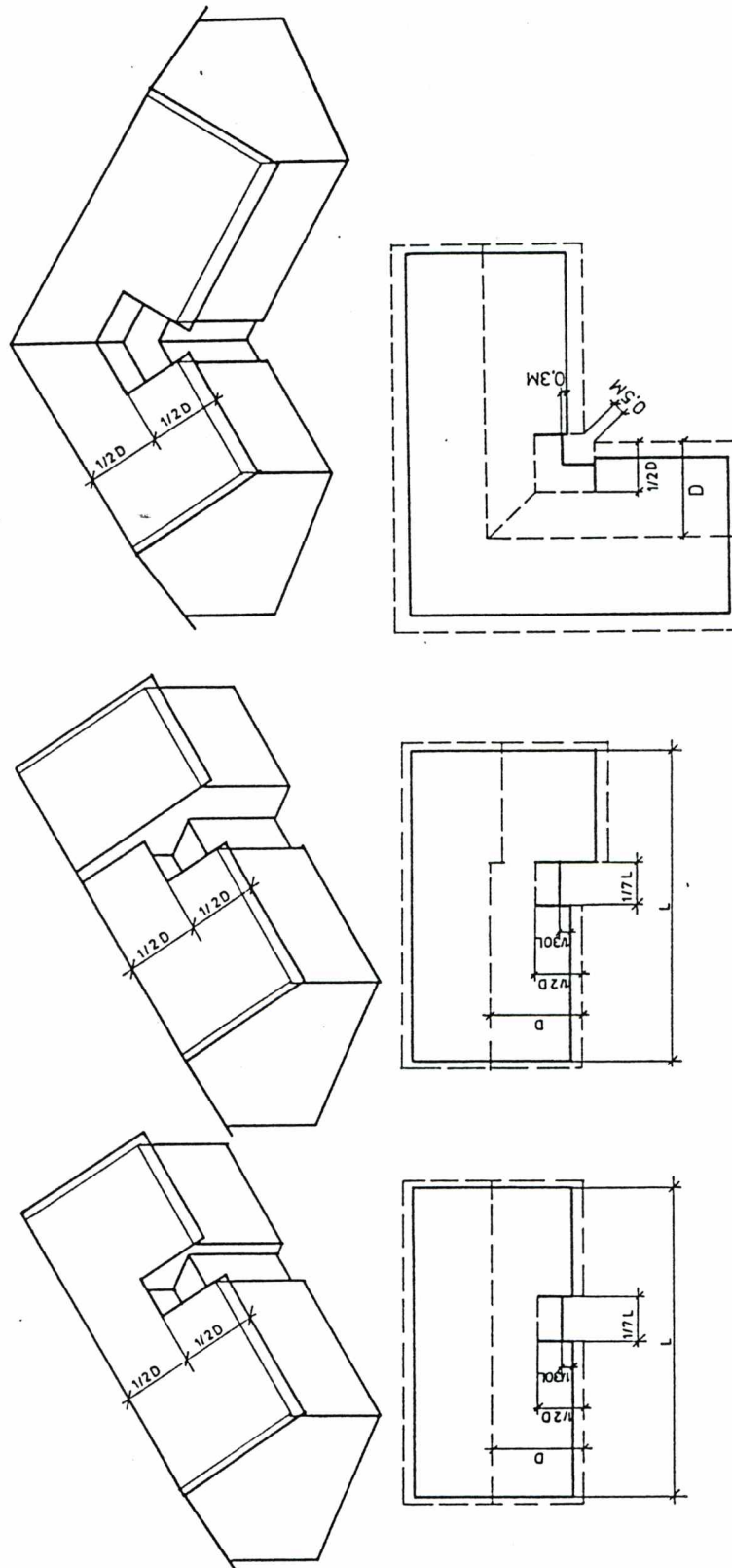
7. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

8. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang



Privater Gestaltungsplan "Dorfplatz Binz"

Lärmgutachten (Strassenverkehrslärm)

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Grundlagen
3. Empfindlichkeitsstufe und massgebende Belastungsgrenzwerte
4. Strassenverkehrslärm Binz- und Zürichstrasse
5. Kritische Empfängerpunkte
6. Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung
7. Mögliche Lärmschutzmassnahmen
8. Zusammenfassung/Fazit

Anhang:

Lärmberechnung Punkte 1-3

GLS

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich

Tel 01 252 74 80
Fax 01 252 05 46

Objekt Nr.: 33344

Datum: 23.12.1991

1. Ausgangslage

Die bauliche Nutzung des Gebietes Gassacher, Binz, soll durch den privaten Gestaltungsplan "Dorfplatz" festgelegt und rechtlich gesichert werden. Das Gestaltungsplangebiet stösst im Westen an die Binzstrasse, Staatsstrasse S-8, und im Süden an die Zürichstrasse, Staatsstrasse S-3.

Beide Strassen sind relativ stark befahren und verursachen dementsprechende Lärmemissionen. Es ist deshalb die Lärmsituation zu klären und allfällige Massnahmen aufzuzeigen.

2. Grundlagen

- Gestaltungsplanentwurf vom 17.12.1991
- Berechnungsgrundlagen FALS vom 18.12.1991
- Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986

3. Empfindlichkeitsstufe und massgebende Belastungsgrenzwerte

Gemäss Ziffer 7 der Gestaltungsplanbestimmungen gilt für das Planungsgebiet die Empfindlichkeitsstufe III.

Das Gebiet liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und der Kernzone und ist vollständig erschlossen. Folglich sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) mit 65 dB(A) für den Tag und 55 dB(A) für die Nacht massgebend.

4. Strassenverkehrslärm

Angaben der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) vom 18.12.1991:

Der Quellenwert in 1m Abstand ab der Fahrbahnachse beträgt

	Binzstrasse	Zürichstrasse
Tag	74,6 dB(A)	73,0 dB(A)
Nacht	65,6 dB(A)	62,0dB(A)

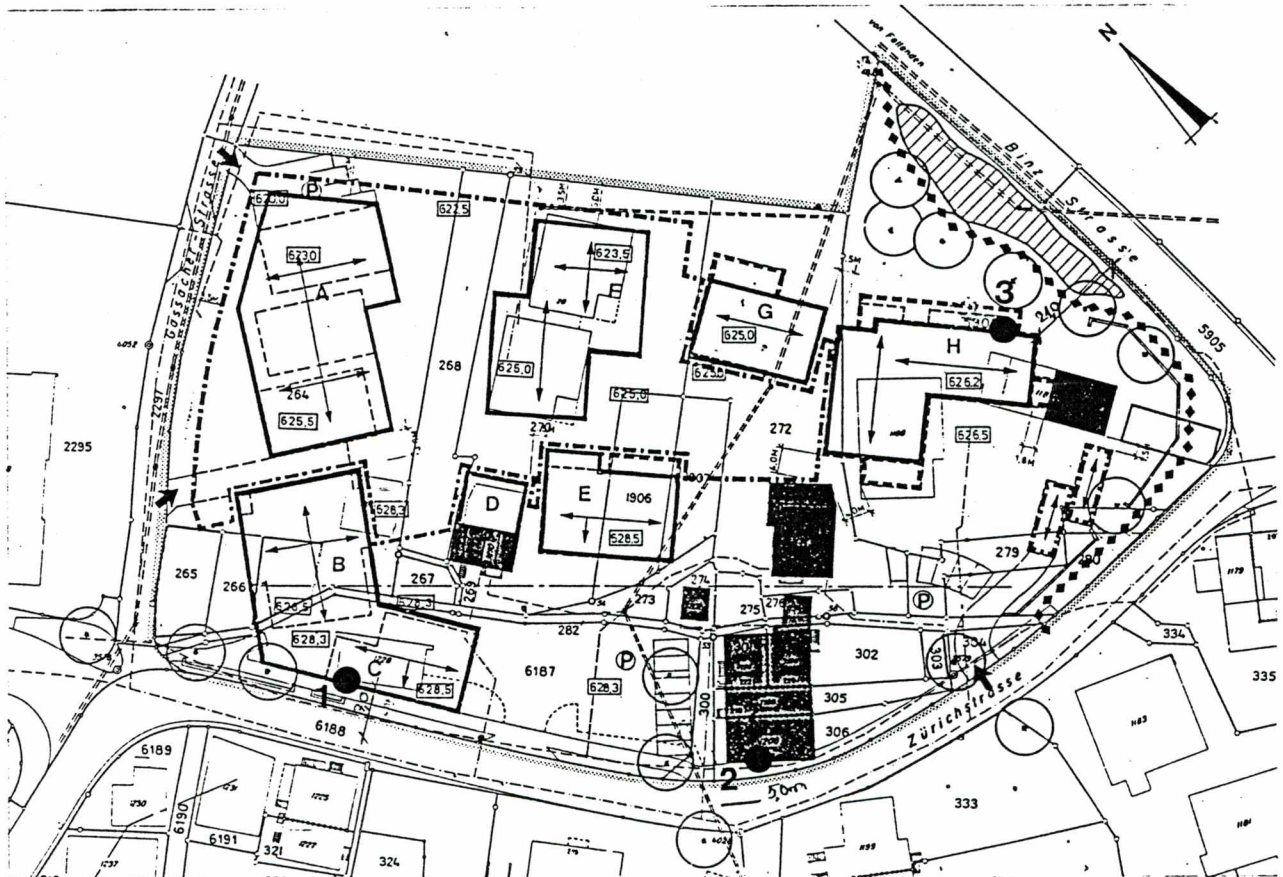
Bei Gestaltungsplänen sind die Beurteilungpegel der kritischen Empfängerpunkte bei Neubauten gemäss ständiger Praxis des Kantons mit einem Verkehrsmengenzuschlag von + 30% zu berechnen. Damit wird ein Realisierungszeitraum von 10 Jahren für das Erstellen der Bauten mitberücksichtigt.

Somit ergeben sich folgende massgebende Quellenwerte in 1m Abstand ab der Fahrbahnachse für die Berechnung der kritischen Empfängerpunkte:

	Binzstrasse	Zürichstrasse
Tag	75,7 dB(A)	74,1 dB(A)
Nacht	66,7 dB(A)	63,1 dB(A)

5. Kritische Empfängerpunkte

Die kritischen Empfängerpunkte liegen bei den strassenzugewandten Fassaden der Baubereiche H und C sowie beim bestehenden Wohnhaus auf Kat. Nr. 306. Beim Baubereich H beträgt der Abstand von der Fahrbahnachse zum kritischen Empfängerpunkt 21.0 m, zum Baubereich C 7.0 m und zum bestehenden Gebäude 5.0 m.



6. Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung

6.1 Lärmermittlung

Die nachstehenden Beurteilungspegel wurden mit dem Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete, BUWAL 1988, berechnet (vgl. Anhang).

Empfangspunkt	Immissionsgrenzwert in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsgrenzwert eingehalten		Massgebender Belastungsfall
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	ja	nein	
1 (Block C)	65	55	67.4	56.4		■	Tag
2 (best. Geb.)	65	55	68.6	57.6		■	Tag
3 (Block H)	65	55	63	53	■		—

6.2 Lärmbeurteilung

Baubereich C, Punkt 1

Beim Baubereich C wird der IGW beim Empfangspunkt 1, unter Berücksichtigung eines Verkehrsmengenzuschlages von 30 %, am Tag um ca. 2dB(A) und in der Nacht um ca. 1 dB(A) überschritten. Der IGW wird für lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV (Räume in Wohnungen ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume), welche direkt zur Zürichstrasse orientiert sind, somit erst in einem Abstand von 11.0 m ab der Fahrbahnachse eingehalten. Bei lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. b LSV (Räume in Betrieben) ist der IGW eingehalten, weil für diese Räume um 5 dB(A) höhere Belastungsgrenzwerte gelten (Art. 42 Abs. 1 LSV). Ebenfalls sind die IGW bei Räumen auf der Gabelseite des Gebäudes infolge der Aspektwinkelreduktion eingehalten.

Bei der heutigen Verkehrsbelastung wird demgegenüber der IGW von lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV nur beim Punkt 1 am Tag geringfügig um ca. 1 dB(A) überschritten. In der Nacht ist der IGW eingehalten.

Gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Neubauten nur bewilligt werden, wenn die IGW eingehalten sind oder wenn diese eingehalten werden können:

- a. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
- b. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

Können die IGW durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Zur Zeit bestehen noch keine Projektpläne über die einzelnen Neubauten, sodass allfällige Massnahmen nicht im Detail beurteilt werden können. Mit dem Gestaltungsplan werden in Ziffer 4.3 der Bestimmungen über Vorschriften festgelegt, die die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften garantieren.

Bestehendes Gebäude auf Kat.Nr.306, Punkt 2

Beim bestehenden Gebäude Ass. Nr. 1200 wird beim Empfangspunkt Nr.2 der IGW aufgrund des heutigen Verkehrsaufkommens sowohl am Tag als auch in der Nacht mit ca. 3dB(A) deutlich überschritten.

Grundsätzlich obliegt die lärmtechnische Sanierung dieser Liegenschaft gemäss Art. 15 und 16 LSV dem Anlagehalter der lärmverursachenden Strasse; also dem Kanton. Eine lärmtechnische Sanierung des Gebäudes drängt sich jedoch heute nicht unmittelbar auf. Diese sollte bei einer allfälligen Fassaden- oder Fensterrenovation durchgeführt werden oder wenn die Liegenschaft in ein Strassensanierungsprogramm aufgenommen wird.

Baubereich H, Punkt 3

Beim Baubereich H wird der IGW beim Empfangspunkt 3 sowohl am Tag wie in der Nacht eingehalten. Durch den Abstand zwischen der Lärmquelle und dem Empfängerpunkt von ca. 22m wird der Beurteilungspegel bereits um ca. 13 dB(A) vermindert. Damit ist der IGW eingehalten.

Übrige Baubereiche

Bei den übrigen Baubereichen werden die IGW eingehalten.

7. Mögliche Lärmschutzmassnahmen

Aufgrund der Vorschriften in Ziffer 4.3 der Gestaltungsplanbestimmungen stehen folgende Lärmschutzmassnahmen für die der Zürichstrasse zugewandten Fassade des Baubereiches C im Vordergrund:

- durchgehender Grundriss, sodass die Wohnräume von der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite belichtet und belüftet werden können
- Anordnung von gewerblich genutzten Räumen oder Nebenräumen zur Zürichstrasse hin
- loggiaähnliche Gebäuderücksprünge für die Belichtung und Belüftung von Wohnräumen die zur Zürichstrasse orientiert sind

Für das bestehende Wohnhaus Ass. Nr. 1200 sind zum gegebenen Zeitpunkt Schallschutzfenster, die den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 entsprechen, einzubauen.

Für den Baubereich H drängen sich aus gesetzlicher Sicht keine Schallschutzmassnahmen auf. Der geplante Lärmschutzwall entlang der Binzstrasse ist aber im Interesse der künftigen Bewohner zu begrüssen.

8. Zusammenfassung/Fazit

8.1 Zusammenfassung

- Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Ziffer 7 Gestaltungsplanbestimmungen).
- Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil in der Wohn- und Gewerbezone und im südlichen Teil in der Kernzone und ist vollständig groberschlossen. Somit sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) mit 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht einzuhalten.
- Die Quellenwerte in 1m Abstand ab der Fahrbahnachse betragen unter Berücksichtigung eines Verkehrsmengenzuschlages von +30%:

	Binzstrasse	Zürichstrasse
Tag	75,7 dB(A)	74,1 dB(A)
Nacht	66,7 dB(A)	63,1 dB(A)

- Die massgebenden Belastungsgrenzwerte (IGW) werden:
 - beim Baubereich C, Punkt 1, am Tag um ca. 2dB(A) und in der Nacht um ca. 1dB(A) überschritten; bei gibelseitigen Empfangspunkten sind die IGW eingehalten. Aufgrund der heutigen Verkehrsbelastung wird der IGW beim Punkt 1 nur am Tag um ca. 1 dB(A) geringfügig überschritten.
 - beim bestehenden Gebäude Ass. Nr. 1200, Punkt 2, am Tag und in der Nacht um ca. 3dB(A) überschritten (Basis heutige Verkehrsmenge)
 - beim Baubereich H, Punkt 3, eingehalten (auch ohne Lärmschutzwall)
 - bei allen anderen Baubereichen werden die IGW eingehalten
- Mit den Vorschriften gemäss Ziffer 4.3 der Gestaltungsplanbestimmungen sind rechtliche Vorkehrungen getroffen, welche die Einhaltung der Lärmvorschriften im Baubereich C garantieren. Für die Projektierung drängen sich beim Baubereich C folgende Lärmschutzmassnahmen auf:
 - durchgehender Grundriss, sodass die Wohnräume von der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite belichtet und belüftet werden können
 - Anordnung von gewerblich genutzten Räumen oder Nebenräumen zur Zürichstrasse hin
 - loggiaähnliche Gebäuderücksprünge für die Belichtung und Belüftung von Wohnräumen die zur Zürichstrasse orientiert sind oder andere bauliche und gestalterische Massnahmen am Gebäude
- Für das Gebäude Ass.Nr. 1200 drängt sich eine lärmtechnische Sanierung nicht unmittelbar auf. Diese sollte im Rahmen einer künftigen Fassaden- oder Fenstersanierung erfolgen, oder wenn das Gebäude in ein Strassensanierungsprogramm des Kantons aufgenommen wird. Beim Einbau von Schallschutzfenstern haben diese den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu entsprechen.
- Für den Baubereich H sind aus gesetzlicher Sicht keine Lärmschutzmassnahmen notwendig. Der geplante Lärmschutzwall ist aber zu begrüßen, da er nebst einer Reduktion des Lärmpegels auch eine psychologische Wirkung für künftige Bewohner bringt.

8.2 Fazit

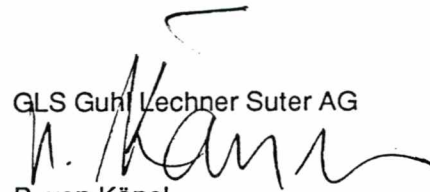
Durch die Gestaltungsplanbestimmungen in Ziffer 4.3 ist gewährleistet, dass die IGW beim Baubereich C eingehalten werden.

Beim bestehenden Gebäude Ass. Nr. 1200 wird der IGW um ca. 3 dB(A) überschritten. Eine sofortige lärmtechnische Sanierung ist deshalb nicht zwingend notwendig. Diese ist aber mittelfristig im Rahmen einer allfällig notwendigen Fassaden- oder Fensterrenovation durchzuführen.

Bei allen übrigen Baubereichen sind die IGW eingehalten.

Aus lärmtechnischer Sicht steht somit u.E. einer Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes "Dorfplatz" nichts im Wege.

GLS Guhl Lechner Suter AG


P. von Känel