



Referenz-Nr.: ARE 17-1038

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Tannenstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Embrach**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 4730

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Mst. 1:500 vom 4. Oktober 2016
 - Höhenlinienplan Mst. 1:1000 vom 4. Oktober 2016
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 4. Oktober 2016, rev. 14. Juni 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Oktober 2016, rev. 14. Juni 2017
 - Bericht zu den Einwendungen vom 30. September 2016

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Embrach stimmte mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Tannenstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 3. Februar 2017, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Januar 2017 ersucht die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Der private Gestaltungsplan «Tannenstrasse» umfasst ein Areal von ca. 1.4 Hektaren im Osten der Gemeinde Embrach und liegt in der Wohnzone 2B. Vorgesehen sind 10 Baubereiche, die drei grosse Mehrfamilienhäuser im Osten und sieben kleinere Gebäude im Westen beinhalten. Die bereits bestehende Bebauung im Quartier wird dadurch ergänzt und abgeschlossen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Der private Gestaltungsplan umfasst Baubereiche, die auf einem vorgängig erarbeiteten Richtprojekt beruhen. Es werden gestalterische Grundsätze für Hauptbauten sowie für den Freiraum festgelegt. Die Erschliessung sowie umweltrelevante Aspekte werden geregelt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 6. April 2016 wurde der Gestaltungsplan weitgehend als genehmigungsfähig beurteilt. Es wurde jedoch von Seiten des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Vorbehalt angebracht, dass im Gestaltungsplan aufzuzeigen sei, wie der vorhandenen Gefährdung durch Hochwasser begegnet werden könne und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich sei. Weiter wurde ausgeführt, dass der private Gestaltungsplan in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig und mit dem Bachprojekt Haselbach der Gemeinde Embrach zu koordinieren sei. Es wurde darauf hingewiesen, dass der private Gestaltungsplan erst genehmigungsfähig sei, wenn ein festsetzungsreifes Bachprojekt vorliege und der Raumbedarf des Haselbachs ausreichend gesichert sei.

Die Gemeinde Embrach hat am 16. Dezember 2016 das Vorprojekt für die Revitalisierung und den hochwassersicheren Ausbau des Haselbachs (Abschnitt in der Halde bis Wildbach) dem AWEL eingereicht. Die Prüfung dieses Vorprojekts durch das AWEL, Abteilung Wasserbau hat ergeben, dass der gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung 8,7 m breite Uferstreifen entlang des Haselbachs (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle aufgrund der Ökomorphologie-Daten) den Raumbedarf für die Umsetzung des Wasserbauprojekts gewährleistet. Aufgrund dieses Vorprojekts sieht das AWEL von dem in der Vorprüfung mitgeteilten weitergehenden Antrag ab, wonach der Gestaltungsplan erst dann genehmigungsfähig ist, wenn ein festsetzungsreifes Bachprojekt vorliege. Aufgrund des vorliegenden Wasserbauprojekts auf Stufe Vorprojekt und der Tatsache, dass die Baubereiche ausserhalb des Uferstreifens des Haselbachs angeordnet sind, ist der Gestaltungsplan bezüglich dieses Antrags (Koordination des Gestaltungsplans mit dem Wasserbauprojekt) nun aus gewässerschutzrechtlicher und wasserbaupolizeilicher Sicht genehmigungsfähig.

Der Antrag aus der Vorprüfung, wonach der private Gestaltungsplan Tannenstrasse mit dem Wasserbauprojekt der Gemeinde Embrach am Haselbach zu koordinieren ist, wurde gemäss den Angaben im technischen Bericht (Kap. 2.6, Haselbach/Hochwasserschutz) sowie den Angaben im «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» teilweise berücksichtigt.

Von der zuständigen kantonalen Fachstelle wurde hingegen folgender Genehmigungsvorbehalt zu den Festlegungen zum Hochwasserschutz festgestellt:

Die Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Embrach wurde inzwischen festgesetzt und ist auf <https://maps.zh.ch> (Ebene «Naturgefahrenkarten») einsehbar. Im östlichen Teil des Gestaltungsplangebiets (beim Baubereich B und teilweise beim Baubereich C) besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (blauer Bereich gemäss Gefahrenkarte), im westlichen und im mittig gelegenen Teil des Gestaltungsplangebiets besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich) und im nördlichsten Teil des Gestaltungsplangebiets besteht entlang des Haselbachs eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb-weisser Bereich).

Da im Gestaltungsplan keine konkreten Hochwasserschutz-Massnahmen vorgesehen sind (vgl. erläuternder Bericht, Kap. 2.6 Haselbach/Hochwasserschutz), sind die Grundeigentümer – wie im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt – zu eigenverantwortlichen Hochwasserschutzmassnahmen zu verpflichten. Eine entsprechende konkrete Bestimmung für

die Gestaltungsplanvorschriften wurde von der zuständigen Fachstelle vorgeschlagen: *«Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.»* Der Artikel 32 der Gestaltungsplanvorschriften (Art. 32 Hochwasser, Abs. 1: *«Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.»*) enthielt jedoch keine Verpflichtung zu Schutzmassnahmen. Im Gegenteil erweckte Absatz 1 den Eindruck, Schutzmassnahmen seien freiwillig und lägen im freien Ermessen der Grundeigentümer. Art. 32 Abs 1 muss zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes als verpflichtend für die Grundeigentümer, die von einer Gefährdung betroffen sind, formuliert werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Hochwassersicherheit der Bauvorhaben nachzuweisen. Bei Neubauten ist nachzuweisen, dass sie gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind. Nach § 22 Abs. 4 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 (WWG) ordnen die örtlichen Baubehörden die im Einzelfall notwendigen Massnahmen im baurechtlichen Verfahren an. Art. 32 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften sah diese Befugnis der Baubehörde nur vor für *«besonders sensible Objekte, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können»*. Absatz 2 widersprach damit § 22 Abs. 4 WWG. Gestaltungsplanvorschriften können Kompetenzregelungen des übergeordneten Rechts nicht einschränken. Artikel 32 Abs. 2 der Vorschriften muss gestrichen werden.

Durch die Ausklammerung der nicht genehmigungsfähigen Bestandteile würde im verbleibenden Teil des Gestaltungsplans ein Regelungsdefizit entstehen, weshalb dieser trotz der rechtmässigen Bestandteile gesamthaft nicht genehmigt werden könnte.

Ergebnis der Anhörung Mit Schreiben des Baudirektors vom 15. Mai 2017 wurde der Entwurf der Verfügung zur Nicht-Genehmigung der Gemeinde Embrach zur Stellungnahme zugestellt.

Die Gemeinde nahm im Rahmen der Anhörung gemäss Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 14. Juni 2017 sinngemäss wie folgt Stellung:

Der Antrag an die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 beinhaltet eine Kompetenzdelegation an den Gemeinderat für Änderungen am Gestaltungsplan. Der Gemeinderat nimmt diese Kompetenz zur Änderung des Gestaltungsplan wahr, indem Art. 32 der Vorschriften des Gestaltungsplans wie folgt geändert wird:

Neuformulierung Abs.1: *«Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.»*

Abs. 2 wird ersatzlos gestrichen. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst.

Der Gemeinderat beantragt auf Grund der erfolgten Änderungen die Genehmigung des Gestaltungsplans.

C. Ergebnis

Mit der Neuformulierung von Art. 32 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften und der Streichung des Abs. 2 erweist sich die Vorlage im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Embrach sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Tannenstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Embrach mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 zugestimmt und der Gemeinderat mit Beschluss vom 14. Juni 2017 geändert hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE beträgt Fr. 355.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie die kommunalen Beschlüsse (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016, Beschluss des Gemeinderates vom 14. Juni 2017) samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Gemeinde Embrach (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG (Kloten), Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Nachführungsstelle)
- Erbgemeinschaft Geschwister Büchi, c/o Esther Büchi, Haldenstrasse 40, 8424 Embrach (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 3. AUG. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stettler



Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse

Situationsplan 1:500

4. Oktober 2016

gemäss §§ 83 ff. PBG

Die Grundeigentümerin:

Erbgemeinschaft Geschwister Bächli, vertreten durch Esther Bächli:

Ort, Datum: Embrach 11.1.17

Zustimmung der Gemeindeversammlung: Beschluss Nr. 9 vom 12. Dez. 2016

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1038/17 vom 3. Aug. 2017

Für die Baudirektion:



Koordinatenverzeichnis Baubereiche (Örtliche Vermessung LV95)		
Punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	2686780.47	1262427.46
2	2686787.35	1262410.05
3	2686745.49	1262393.52
4	2686739.33	1262409.13
5	2686757.88	1262418.03
6	2686770.44	1262423.63
7	2686810.76	1262433.63
8	2686830.31	1262379.02
9	2686811.48	1262372.28
10	2686791.93	1262426.89
11	2686828.29	1262399.12
12	2686832.00	1262355.62
13	2686801.78	1262347.32
14	2686798.08	1262360.82
15	268696.17	1262371.28
16	268695.53	1262359.25
17	268677.00	1262360.22
18	268677.95	1262370.60
19	268680.12	1262372.14
20	268691.75	1262352.81
21	268694.63	1262340.04
22	268676.84	1262336.02
23	268673.96	1262348.79
24	268691.43	1262325.09
25	268694.47	1262309.38
26	268682.69	1262307.10
27	268679.65	1262322.81
28	268670.00	1262303.80
29	268670.56	1262290.85
30	268677.66	1262288.70
31	268676.50	1262301.65
32	268664.44	1262308.62
33	268672.54	1262292.31
34	268662.60	1262287.37
35	268660.47	1262287.39
36	268652.80	1262302.83
37	268662.52	1262326.42
38	268668.39	1262315.94
39	268652.52	1262307.05
40	268646.45	1262317.52
41	268659.76	1262357.66
42	268672.57	1262339.41
43	268657.42	1262328.79
44	268644.68	1262346.94
45	268668.91	1262364.17
46	268674.15	1262356.70
47	268667.44	1262351.99
48	268662.23	1262359.42
49	268674.21	1262326.76
50	268676.10	1262314.73
51	268670.24	1262313.81
52	268668.35	1262325.85

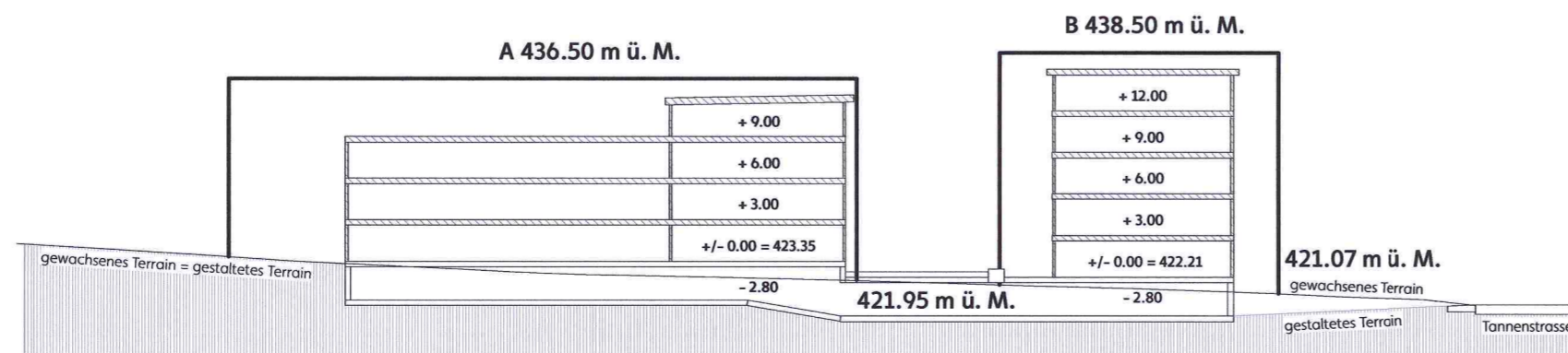
Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich Art. 2
- Baubereiche für Hochbauten mit Abgrenzung durch Mantellinie Art. 5
- Baubereiche Erschliessung / Gemeinschaftsschopf Art. 7
- Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen mit Abgrenzung durch Mantellinie Art. 6
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch) Art. 24
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage provisorisch, an Etappierung gebunden (Lage schematisch) Art. 25
- Fusswegverbindungen (Lage schematisch) Art. 26
- Privater Aussenraum Art. 17
- Gemeinschaftliche Grünräume Art. 18
- Gemeinschaftliche Siedlungsplätze / Vorzone Art. 18/15
- Gemeinschaftliche Gärten (Lage schematisch) Art. 18
- Öffentlicher Aussenraum Art. 19
- Container Standort (Lage schematisch) Art. 34
- Besucherparkplätze (Lage schematisch) Art. 27

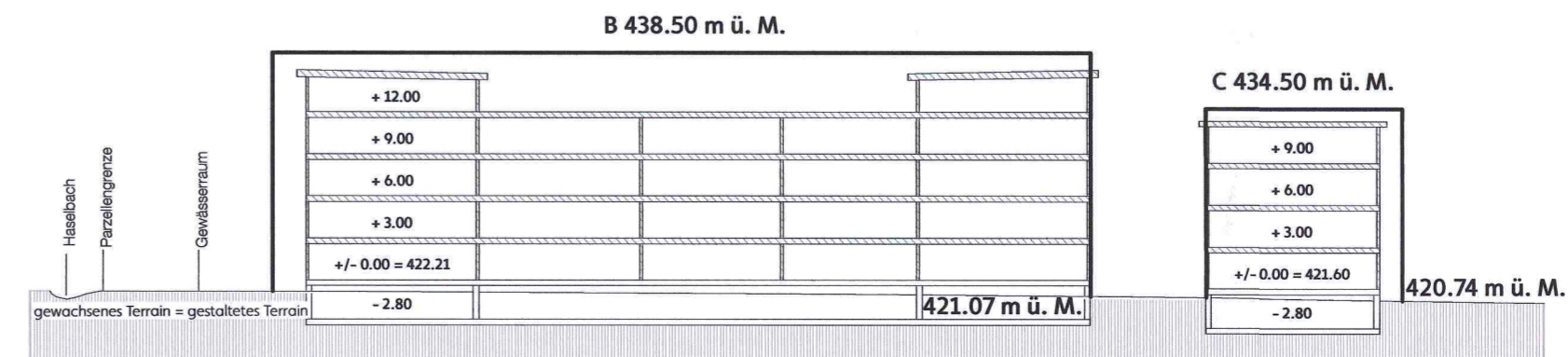
Orientierungsinhalt

- Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen Gewässerschutzverordnung (GschV)
- Gewässer
- Umgestaltung Ringstrasse

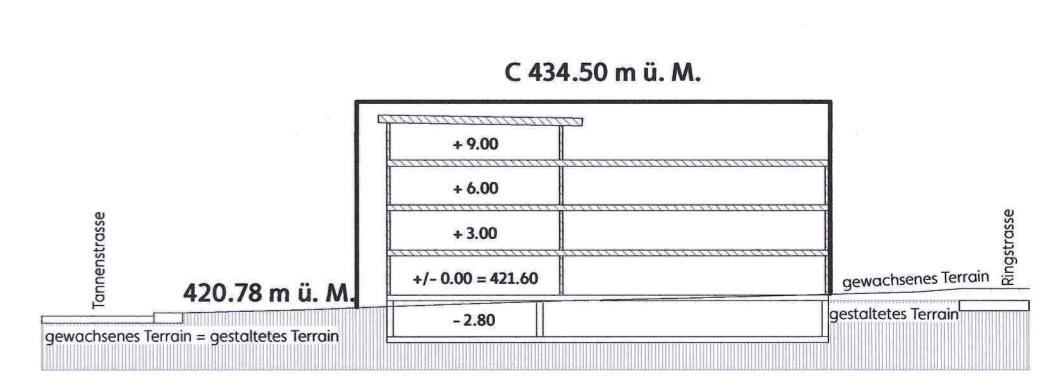
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse

Vorschriften

gemäss §§ 83 ff. PBG

Die Grundeigentümerin:

Erbengemeinschaft Geschwister Bächli, vertreten durch Esther Bächli:

E. Bächli

Ort, Datum: *Embrach, 28. 6. 17*

Zustimmung der Gemeindeversammlung: Beschluss Nr. *9*

vom *12. 12. 2016*

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident *[Signature]*

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. *1038/17*

vom *- 3. Aug. 2017*

Für die Baudirektion: *M. Hettler*

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck

- 1 Das Ziel des Gestaltungsplans «Tannenstrasse» besteht insbesondere darin, eine gute ortsbauliche Situation, eine hochwertige Umgebungsgestaltung sowie eine optimale Erschliessung zu erreichen.
- 2 Im Besonderen:
 - sollen Voraussetzungen für die Innenentwicklung geschaffen werden; mit einer sich gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung und ansprechender architektonischer Qualität,
 - soll ein vielfältiges Angebot für Familien sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte geschaffen werden,
 - sollen der besonderen Lage am Siedlungsrand und am Haselbach Rechnung getragen sowie auf die benachbarte Gewerbezone reagiert werden,
 - sollen die planerischen Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden,
 - sollen qualitativ hochwertige Aussenräume sowie die Durchlässigkeit des Areals gewährleistet werden.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.
- 2 Der Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG LS 700.1) besteht aus den Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenlinienplan im Massstab 1:1'000. Erläuternde Grundlage ist der Bericht nach Art. 47 RPV.

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den nachstehenden Vorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Embrach.
- 2 Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Bau und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

Das Gestaltungsplangebiet ist für Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe bestimmt, insbesondere im Teil Ost können dies ärztliche Praxen, Gaststätten, Betreuungseinrichtungen, Coiffeursalons und ähnliches sein.

Art. 5 Baubereiche für Hochbauten

- 1 Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Höhenkoten für die Baubereiche A bis C bzw. Gebäudehöhen (Baubereiche D bis K) definierten Baubereiche anzuordnen.
- 2 Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Grenz- und Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.
- 3 In den Baubereichen A bis C muss die Gebäudelängsseite durch Elemente wie Vor- oder Rücksprünge gegliedert werden. Sicherzustellen sind zudem feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.
- 4 Folgende Bauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Mantellinien errichtet werden, sofern die Bauten und Anlagen nicht in den Uferstreifen des Haselbachs (nach Art. 41 GschV) reichen:
 - Gebäudevorsprünge, Vordächer, Balkone und dergleichen bis max. 1.5 m Auskragung
 - Kleinstbauten (Gerätehaus, Gartenhaus u.ä.) mit einer Grundfläche von max. 8 m² sind im Teil West pro Wohneinheit bzw. pro Mehrfamilienhaus zulässig
 - Velounterstände
 - Überdachungen / Einhausungen für Zufahrtsrampen
 - Entrauchungsanlagen, Nottreppenanlagen, Technikanlagen

Art. 6 Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen

- 1 Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der durch Mantellinien definierten Baubereiche für Hochbauten sowie der Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen anzuordnen.
- 2 Die genügende Überdeckung (mind. 0.6 m) der unterirdischen Bauten und Anlagen ist sicherzustellen.

Art. 7 Baubereiche Erschliessung / Gemeinschaftsschopf

- 1 In den Baubereichen Erschliessung / Gemeinschaftsschopf sind die externe Erschliessung der Tiefgarage kombiniert mit einem unbeheizten Gebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 40 m² und einer Gebäudehöhe von 3 m zulässig.
- 2 Der Gemeinschaftsschopf dient der Unterbringung von Velos, Festbänken und ähnlichem.

Art. 8 Maximale Höhenkoten von Gebäuden / max. Gebäudehöhe

- 1 Die im Situationsplan in den Baubereichen A bis C festgelegten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch untergeordnete technisch bedingte Aufbauten (Kamine, Lüftungsrohre, Liftüberfahrten etc.) überschritten werden. Diese sind möglichst kompakt anzuordnen und haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.
- 2 Die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen D bis K beträgt 7.5 m. Untergeordnete technisch bedingte Aufbauten sind zusätzlich zulässig.

Art. 9 Baumasse

- 1 Die oberirdische Baumasse wird pro Baubereich festgelegt:

Teil Ost:

Baubereich A: 6'150 m³ Baubereich B: 13'000 m³
Baubereich C: 3'950 m³

Teil West:

Baubereich D: 1'600 m³ Baubereich E: 1'400 m³
Baubereich F: 1'350 m³ Baubereich G: 1'900 m³
Baubereich H: 1'450 m³ Baubereich I: 1'650 m³
Baubereich K: 2'300 m³

- 2 Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen jedoch nur innerhalb der Teile Ost bzw. West bis max. 10% sind zulässig.

Art. 10 Geschosse

- 1 In den Baubereichen A und C sind maximal vier Geschosse zulässig. Das oberste Geschoss darf jeweils max. 50% der darunter liegenden Geschossfläche beanspruchen.
- 2 Im Baubereich B sind max. fünf Geschosse zulässig. Das oberste Geschoss darf insgesamt jedoch max. 50% der darunter liegenden Geschossfläche beanspruchen. Die Baumasse im obersten Geschoss muss auf mindestens zwei getrennte Volumen verteilt werden.
- 3 In den Baubereichen A bis C darf das oberste Geschoss jeweils nicht über die gesamte mögliche Geschossfläche zurückspringen, sondern soll in Teilbereichen mit der Fassade bündig sein. Zudem müssen die Volumen in den obersten Geschossen in einem gestalterischen Bezug zu den unteren Geschossen stehen.
- 4 In den Baubereichen D bis K müssen die obersten Geschosse ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe von 7.5 m unter 45° angelegt wird. Dachaufbauten dürfen das Profil durchstossen und können fassadenbündig sein. Die Volumen dürfen frei verteilt werden, jedoch nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Die Geschossfläche des ober-

ten Geschosses darf bei Flachdächern maximal 70% der darunter liegenden Geschossfläche beanspruchen.

- 5 Es ist jeweils ein Untergeschoss zulässig.

Art. 11 Etappierung

- 1 Etappierungen sind zulässig.
- 2 Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen Anforderungen und die der Gesamtwirkung erfüllt und nicht ungünstig präjudiziert.

Gestaltung

Art. 12 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

Art. 13 Freiräume

Die Freiräume sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 14 Hausdurchgänge

Im Baubereich B ist mindestens ein grosszügiger, offener Hausdurchgang auszugestalten.

Art. 15 Vorzone

- 1 Die Vorzone bezeichnet die Übergangsbereiche zwischen den Wohnbauten und Siedlungsplätzen, diesen ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Die Hauptzugänge zu den Gebäuden sind jeweils in der Vorzone anzuordnen.
- 3 Bei den Mehrfamilienhäusern soll die Vorzone durch Laubengänge, Treppenhäuser, Balkone, Pergolas, Sitzplätze, Hochparterre o.ä. geschaffen werden.
- 4 Bei den Reiheneinfamilienhäusern und Doppel-einfamilienhäusern kann dieser Übergang mittels Vorgärten geschaffen werden. Velounterstände sind in diesen Bereichen möglich.

Art. 16 Dächer

Die Dachform ist frei wählbar.

Aussenraum

Art. 17 Privater Aussenraum

Der private Aussenraum ist individuell mit vorwiegend einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Art. 18 Gemeinschaftlicher Aussenraum

- 1 Der gemeinschaftliche Aussenraum umfasst Siedlungsplätze, Grünräume und Gemeinschaftsgärten, welche Platz bieten für verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen der Siedlungsbewohner. Im Bereich entlang der Tannenstrasse sind Obstbäume zu pflanzen.
- 2 Die Siedlungsplätze verfügen über die notwendige Aufenthaltsqualität und sind angemessen zu beschatten. Auf dem Siedlungsplatz Ost sind drei bis fünf Hochstamm-bäume zu pflanzen. Im schraffierten Bereich sind Gemeinschaftsgärten wie z.B. Pflanzgärten, Bocciabahn, Grillstelle u.ä. oder Grünflächen zu realisieren.

Art. 19 Öffentlicher Aussenraum

- 1 Im öffentlich zugänglichen Aussenraum ist ein naturnah gestalteter Spielbereich für Kinder zu realisieren.
- 2 Der im Geltungsbereich liegende Teil der Tannenstrasse / Ringstrasse ist Bestandteil des öffentlichen Aussenraums, weshalb die Übergänge aufeinander abzustimmen sind.

Art. 20 Einfriedungen

Allfällige Grundstückseinfriedungen sind als Mauern, mittels Holzstaketenzaun oder in Kombination Sockel und Holzstaketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1.2 m auszugestalten.

Art. 21 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind zulässig, sofern sie nachweislich zu einer besseren Lösung hinsichtlich Architektur, Erschliessung oder Umgebungsgestaltung führen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Umgebung haben.

Art. 22 Gewachsener Boden

- 1 Als gewachsener Boden gelten die im Höhenlinienplan betreffend den gewachsenen Boden bezeichneten Höhenlinien (m ü. M.).
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Angleichung an die den Geltungsbereich begrenzenden Strassen sind zulässig.

Art. 23 Uferstreifen Haselbach

Der Uferstreifen Haselbach ist nach den Bestimmungen der geltenden Gewässerschutzverordnung nutzbar. Er ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

Erschliessung und Parkierung

Art. 24 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Das Gestaltungsplangebiet ist entsprechend der Festlegungen im Plan zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt für den Teil West ist einzuhausen.

Art. 25 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, provisorisch

Sofern im Teil West eine Etappierung vorgenommen wird und zuerst mit der Überbauung in den Baubereichen D, E oder K begonnen wird, ist die Erstellung einer provisorischen Zu- und Wegfahrt möglich. Sie ist jedoch unmittelbar nach der Realisierung der definitiven Zu- und Wegfahrt Tiefgarage bzw. mit der Überbauung der Baubereiche F, G, H oder I rückzubauen.

Art. 26 Fusswegverbindungen

Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Öffentlichkeit durchgehend freizuhalten.

Art. 27 Parkierung motorisierter Individualverkehr

- 1 Die Berechnung der Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.
- 2 Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr, inkl. Mofaabstellplätze, sind unterirdisch anzuordnen.
- 3 Die notwendige Anzahl Besucherparkplätze wird oberirdisch angrenzend an die Tannenstrasse / Ringstrasse nahe bei den Siedlungsplätzen angeordnet. Die genaue Anzahl und Lage ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu klären.

Art. 28 Velos, Kinderwagen

- 1 Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Die Berechnung der Veloparkplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.
- 2 In den Baubereichen A bis C sind 2/3 der Abstellmöglichkeiten in den Gebäuden zu integrieren. Die Flächen müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

Umwelt

Art. 29 Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).

Art. 30 Energie

- 1 Bei den Neubauten sind die Energiewerte vom Minergie-Standard einzuhalten. Andere Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.
- 2 Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen anzustreben.

Art. 31 Entwässerung

- 1 Das im Geltungsbereich anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Embrach sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (2002, inkl. Aktualisierungen) und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- 2 Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 32 Hochwasser

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 33 Dachbegrünung

Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

Art. 34 Abfall- und Abwasserentsorgung

- 1 Zur Vermeidung von Abfällen ist mit Ressourcen möglichst schonend umzugehen.
- 2 Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen zu errichten.

Schlussbestimmungen

Art. 35 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.



Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse

Bericht nach Art. 47 RPV

4. Okt. 2016, rev. 14. Juni 2017



Auftraggeberin:

Erbengemeinschaft Geschwister Bächli

c/o Esther Büchi

Haldenstrasse 40

8424 Embrach

Auftragnehmerin:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39

CH - 8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Zielsetzungen	4
2	Rahmenbedingungen	6
	2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
	2.2 Übergeordnete und kommunale Gesetze	6
	2.3 Gestaltungsplan gemäss PBG	8
	2.4 Verkehrserschliessung	9
	2.5 Gewässerschutzbereich	10
	2.6 Haselbach / Hochwasserschutz	10
	2.7 Dienstbarkeiten	11
3	Erläuterungen zum Richtprojekt	12
	3.1 Analyse	12
	3.2 Städtebauliches Konzept	15
	3.3 Aussenraumkonzept	17
	3.4 Architektonischer Ausdruck / Konstruktion	22
4	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	26
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	26
	4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften	27
	4.3 Gestaltung	30
	4.4 Aussenraum	31
	4.5 Erschliessung und Parkierung	32
	4.6 Umwelt	33
	4.7 Schlussbestimmungen	33
5	Mitwirkungsverfahren	34
6	Anhang	36

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Erbegemeinschaft Geschwister Bächli verfügt über ein ca. 13'600 m² (1.36 ha) grosses Areal, welches in der Wohnzone W2A bzw. neu W2B (Festsetzung Gemeindeversammlung vom 7.9.2016) an der Tannenstrasse liegt, die im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans als Tannenstrasse/Ringstrasse bezeichnet wird. Die Strasse im Osten, die (eigentliche) Tannenstrasse, bildet den Übergang zur benachbarten Gewerbezone mit ihren grösseren Volumina. Aufgrund seiner Nähe zum Zentrum und der benachbarten Gewerbezone eignet sich dieses Areal für eine dichtere Nutzung. Durch die Eigentumsverhältnisse ist die Voraussetzung gegeben, eine gesamtheitliche, grossmasstäbliche Planung vorzunehmen. Büchi Lehner Architektinnen nahmen sich dieser Aufgabe an und haben ein Richtprojekt erarbeitet, welches die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet.

1.2 Zielsetzungen

Das Ziel des Gestaltungsplans Tannenstrasse besteht insbesondere darin, eine gute ortsbauliche Situation, eine hochwertige Umgebungsgestaltung sowie eine optimale Erschliessung zu erreichen.

Im Besonderen:

- sollen Voraussetzungen für die Innenentwicklung geschaffen werden; mit einer sich gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung und ansprechender architektonischer Qualität,
- soll ein vielfältiges Angebot für Familien sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte geschaffen werden,
- sollen der besonderen Lage am Siedlungsrand und am Haselbach Rechnung getragen sowie auf die benachbarte Gewerbezone reagiert werden,
- sollen die planerischen Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden,
- sollen qualitativ hochwertige Aussenräume sowie die Durchlässigkeit des Areals gewährleistet werden.

Mit dem Gestaltungsplan werden die wichtigen Erkenntnisse aus dem Richtprojekt, die wesentlich zur Qualität der Überbauung beitragen, für verbindlich erklärt. Insbesondere eine quartierverträgliche Dichte, gemeinschaftliche und öffentliche Aussenräume und neue Wegverbindungen, eine platzsparende Erschliessung sowie ein vielfältiger Wohnungsmix sind prägende Elemente des Gestaltungsplans und gleichzeitig wichtige Beiträge für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich auf der Westseite des Areals weitgehend an der bestehenden Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Strassenabstände werden reduziert, weil dadurch eine stark verbesserte ortsbauliche Situation (Anordnung der Gebäude, grössere gemeinschaftlich genutzte Flächen) geschaffen werden kann. Aufgrund der unterirdischen Parkierung sind zudem keine Garagenanbauten sowie -vorfahrten notwendig.

Auf der Ostseite sollen in Anlehnung an die Gewerbezone grössere Gebäude (Mehrfamilienhäuser) ermöglicht werden, welche über ein diversifiziertes Wohnungsangebot verfügen. Der Gestaltungsplan ermöglicht die Regelung von Aspekten, welche über die Anforderungen der BZO hinausgehen und gleichzeitig wesentlich zur Siedlungsqualität beitragen. Diesbezüglich zu erwähnen sind die unterirdische Parkierung, das geplante Wegnetz und gemeinschaftliche Aussenräume, welche zu einer attraktiven Siedlungserweiterung der Gemeinde beitragen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst einen Grossteil der Parzelle Nr. 4633 sowie einen Teil der Tannenstrasse/Ringstrasse und weist eine Fläche von ca. 14'600 m² auf. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Haselbach, im Osten und Süden durch die Tannenstrasse und im Westen durch den Feldweg In der Halde begrenzt.

2.2 Übergeordnete und kommunale Gesetze

Kantonale und regionale Richtplanung

Der Bundesrat hat den neuen kantonalen Richtplan am 29. April 2015 genehmigt. Damit ist der kantonale Richtplan an die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes angepasst. Der regionale Richtplan befindet sich aktuell in der Revision. Im kantonalen und regionalen Richtplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet mit angrenzendem kantonalen Landschaftsförderungsgebiet ausgeschieden, ohne weitere Hinweise für den Gestaltungsplan.

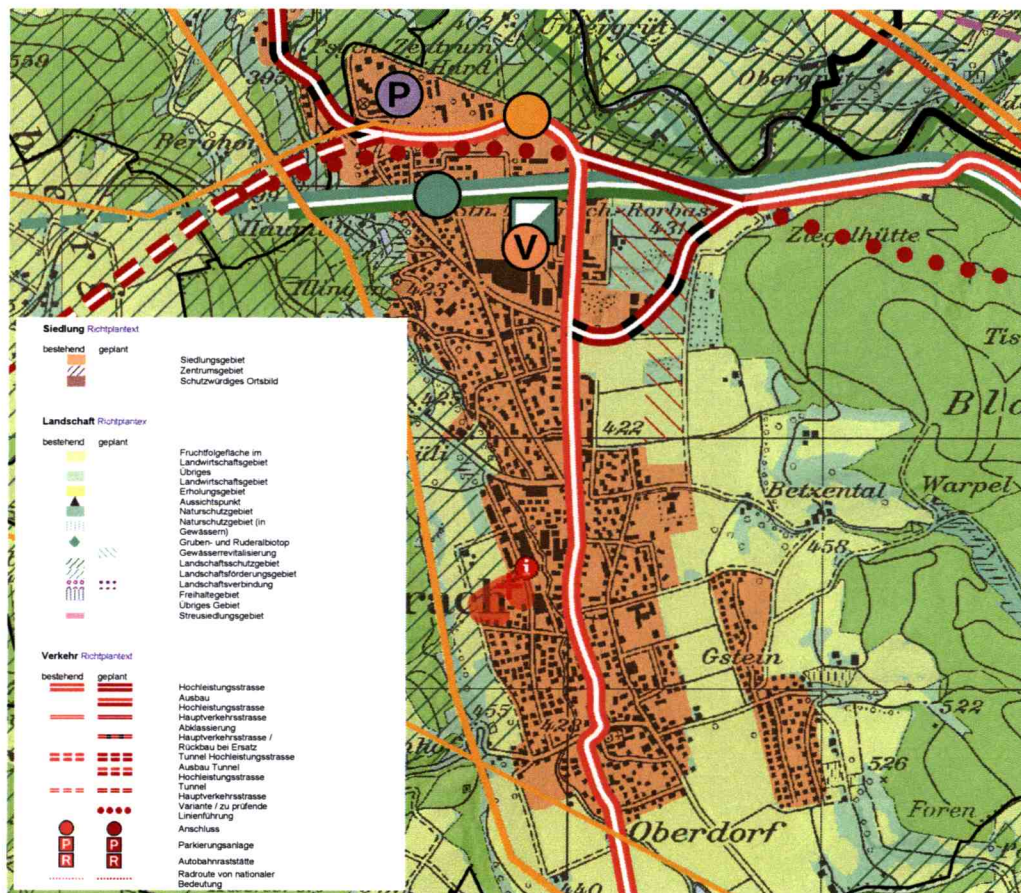


Abb. 1: Ausschnitt Kantonalen Richtplan

Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland (Regio-ROK)

Gemäss Regio-ROK ist die Stadt Bülach das Hauptzentrum des Zürcher Unterlands. Embrach und Dielsdorf sind wichtige Regionalzentren, die auch als Arbeitsplatz- und Versorgungszentren von Bedeutung sind. Um im Standortwettbewerb mit anderen Regionen bestehen zu können, sind u.a. qualitativ hochwertige Wohnstandorte mit hoher Siedlungsqualität zu schaffen.

Räumliche Entwicklungsstrategie Embrach (RES)

Die Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES), welche die räumliche Entwicklung der Gemeinde Embrach bis ins Jahr 2040 aufzeigt, wurde im Oktober 2013 vom Gemeinderat genehmigt.

Die Bevölkerungsprognosen gehen von weiterhin steigenden Bevölkerungszahlen aus. Der Überbauungsgrad der Wohnzonen in Embrach lag 2013 gemäss Flächennutzung 2013 vom Kanton Zürich bei 92.6%, was ziemlich genau dem kantonalen Durchschnitt (92.3%) entspricht. Der Durchschnitt im Zürcher Unterland liegt hingegen bei 88.8%.

Für das Wohnen in Embrach gilt gemäss RES folgende Stossrichtung: Die Wohnfunktion soll durch eine qualitätsvolle Innenentwicklung und die Schaffung attraktiver Wohnangebote gestärkt werden.

Das bisher vorherrschende Wachsen in die Fläche wird durch Umstrukturierungen und/oder Verdichten an zentralen Lagen abgelöst und bietet oft ein grosses Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial.

Zwischenzeitlich wurde ausserdem ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet und im Januar 2015 wurden die Arbeiten für die Ortsplanungsrevision, welche auf der RES aufbaut, aufgenommen.

Bau- und Zonenordnung(BZO)

Am 7. September 2016 wurde an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung die Teilrevision der Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung, Zonenplan festgesetzt. Damit wird die Parzelle Nr. 4633 von der Wohnzone W2A in eine W2B aufgezont.

Mit dieser Aufzoning gehen folgende Änderungen einher:

- keine Flachdachausschlussgebiete mehr (Verzicht auf Art. 32 BZO)
- Verzicht auf Angabe von Geschosszahlen (Art. 17 BZO)
- neue Bezeichnung W2B mit erhöhter BMZ von 2.1 (Art. 17 BZO)
- Arealüberbauungen möglich ab 4'000 m² in der W2B (Art. 29 BZO)

Demnach beträgt die Baumassenziffer nach der Genehmigung durch die Baudirektion max. 2.1 m³/m² sowie 0.2 m³/m² zusätzliche Baumassenziffer für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen.

Im Rahmen einer Arealüberbauung beträgt der Baumassenzifferzuschlag 15% gegen-

über der zonengemässen Ziffer, somit wäre vorliegend eine Baumassenziffer von 2.4 möglich.

Des Weiteren sieht die Regelbauweise eine Freiflächenziffer von mindestens 50 %, Gebäudelängen von max. 24 m und grosse und kleine Grenzabstände von 10 m bzw. 4 m, Mehrlängen- und Mehrhöhenabstände sowie Strassenabstände von 6 m vor. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wurden abweichende Vorschriften definiert, um das im Kapitel 3 erläuterte Richtprojekt realisieren zu können.

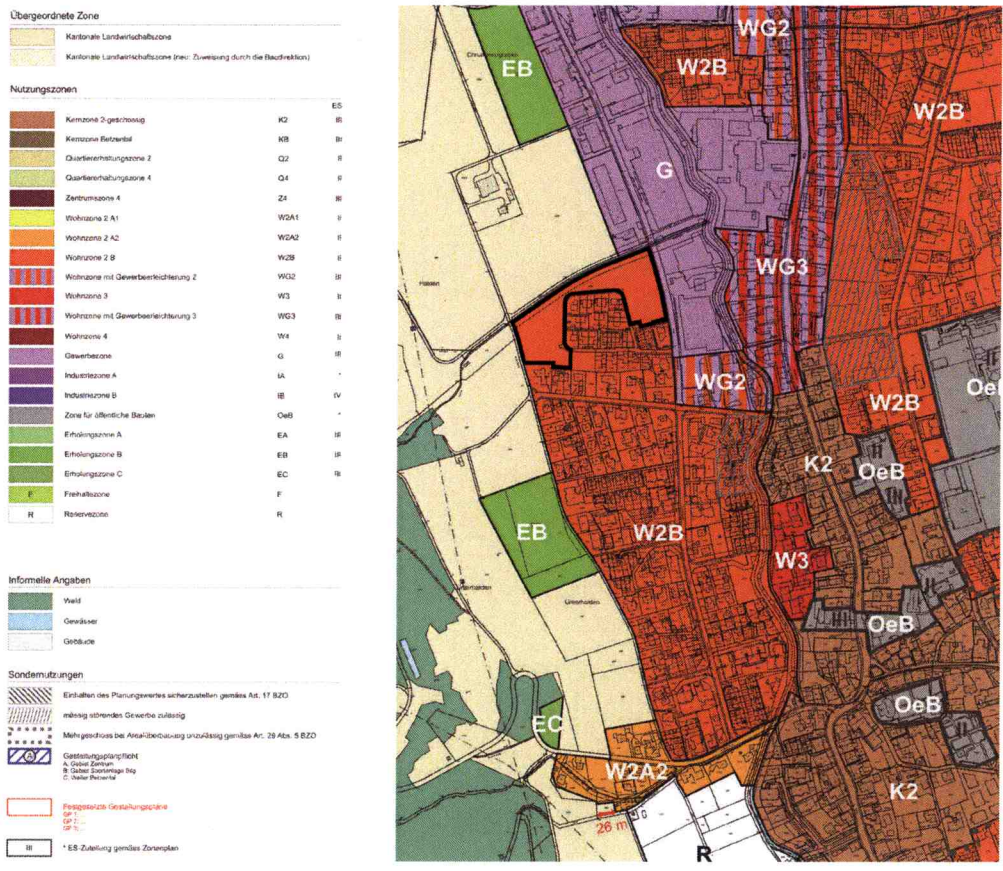


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan gemäss Festsetzung Gemeindeversammlung vom 7.9.2016 - Rechtskraft zurzeit noch ausstehend

2.3 Gestaltungsplan gemäss PBG

Ein Gestaltungsplan (§§ 83–87 PBG) ersetzt für ein umschriebenes Gebiet die Bau- und Zonenordnung und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Mit dem Gestaltungsplan können Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden.

Im vorliegenden Fall wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG aufgestellt.

Dieser wird auf Antrag des Gemeinderats durch die Legislative (Gemeindeversammlung) festgesetzt.

2.4 Verkehrserschliessung

Öffentlicher Verkehr

Die nächst gelegene Haltestelle des Gestaltungsplanperimeters ist die Busstation Embrach Post, wo die Buslinie Nr. 520 zwischen Embrach-Rorbas, Bahnhof und dem Flughafen Zürich, Bahnhof, ca. im 15 Minuten-Takt verkehrt. Die Distanz zur Haltestelle beträgt ca. 500 m. Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt demnach in der ÖV-Güteklasse C bzw. D.

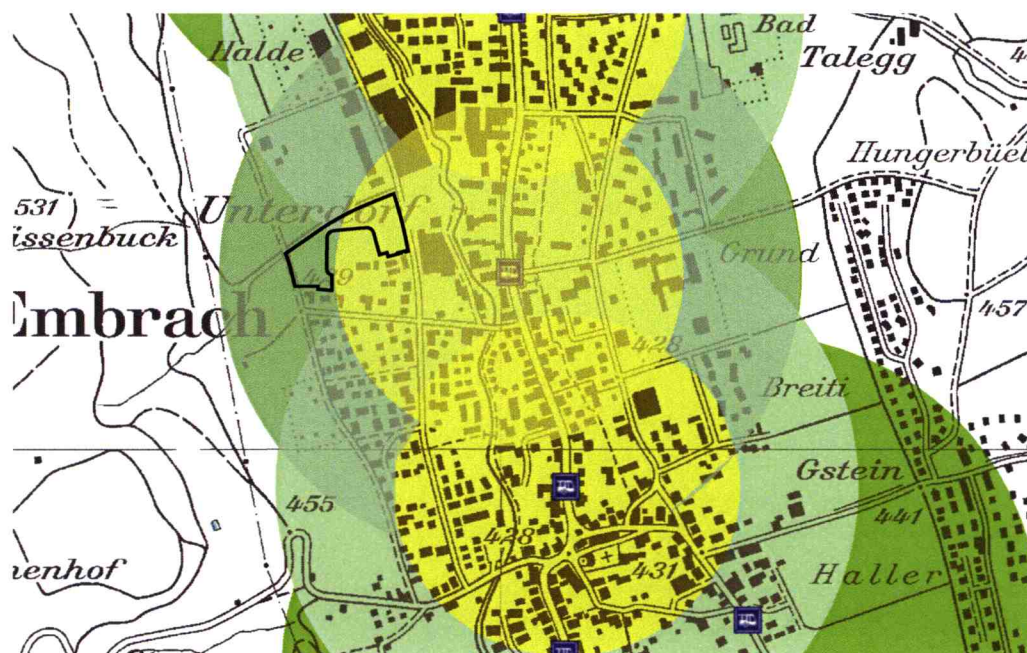


Abb. 3: Ausschnitt ÖV-Güteklassen seit Dez. 2015

Motorisierter Verkehr

Der Gestaltungsplanperimeter ist über die Tannen- und die Haldenstrasse mit der Dorfstrasse verbunden. Die Dorfstrasse ist eine Hauptverkehrsstrasse (HVS 344). Die nächste Verkehrsmessstelle 2989, mit aktuellen Messungen aus dem Jahr 2014, ermittelte einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) an der Dorfstrasse von 16'788 Fahrzeugen.

Langsamverkehr

Im Gestaltungsplanperimeter soll die Koexistenz von Langsamverkehr und Motorisiertem Individualverkehr ermöglicht werden. Dies, um eine Verbesserung der Situation für den Langsamverkehr zu erreichen und die Aufenthaltsqualität insgesamt zu verbessern.

2.5 Gewässerschutzbereich

Die Parzelle Kat.-Nr. 4633 liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Der mittlere Grundwasserspiegel an der Ecke Tannenstrasse / Haselbach liegt auf ca. 415.0 m ü. M. bis 417.0 m ü. M. am westlichen Rand (in der Halde). Entsprechend liegt der höchste Grundwasserspiegel auf ca. 418.5 bis 421.6 m ü. M. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Das Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» sind hierfür massgebend.

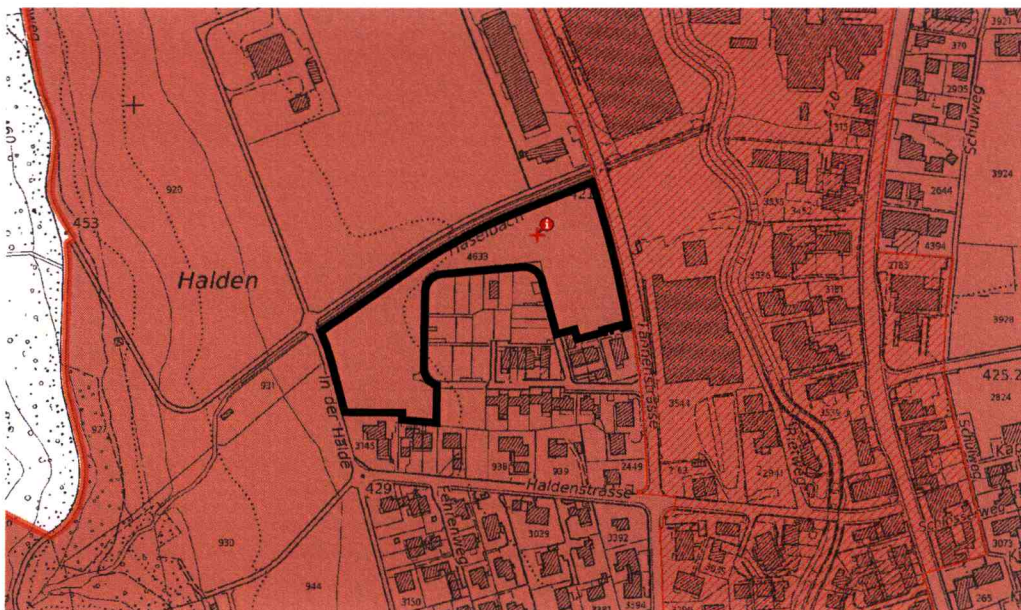


Abb. 4: Ausschnitt Gewässerschutzbereich Au (rot) - (schraffiert dargestellt: Ao)

2.6 Haselbach / Hochwasserschutz

Die revidierte Fassung des Gewässerschutzgesetzes ist am 1. Januar 2011 und die dazugehörige Verordnung am 1. August 2011 in Kraft getreten. Der Bund regelt darin die Dimensionierung und Gestaltung der Gewässerräume und beauftragt die Kantone mit deren Festlegung. Bis die Kantone und die Gemeinden die Gewässerräume nach der neuen Gesetzgebung umgesetzt haben, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Der Haselbach verfügt heute über eine grosszügige kommunale Gewässerlinie von 10 m,

welche das Mass gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV übersteigt. Der heute geltende Abstand der kommunalen Gewässerlinie von 10 m ist für den Haselbach aufgrund seiner geringen Grösse und Bedeutung nicht zweckmässig.

In Absprache mit der Gemeinde wurde die Aufhebung der kommunalen Gewässerlinien beantragt, was ein separates formelles Verfahren mit Beschluss der Gemeindeversammlung beinhaltet (Dezember 2016).

Die natürliche Gerinnesohlenbreite des Haselbachs beträgt weniger als 2 m, weshalb der Gewässerraum gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung mindestens 11 m betragen muss (inkl. Gewässer). Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Gewässerraum jedoch nicht definitiv festgelegt, weshalb die Abstände aus den Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung eingehalten werden müssen (0.7 m Gewässersohle + 8 m = 8.7 m Uferstreifen ab Gewässerrand). Der 8.7 m breite Uferstreifen ist ausschliesslich extensiv zu nutzen, es sind keine befestigten Wege möglich.

Die Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Embrach liegt bis dato im Entwurf vor. Gemäss aktuellem Kenntnisstand befinden sich der vorgesehene Baubereich B sowie ein Teil des Baubereichs C im Bereich der mittleren Gefährdung. Gemäss Artikel 32 der Vorschriften wird darauf hingewiesen, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, eigenverantwortlich Schutzmassnahmen zu treffen.

Vom Kanton wurde die Ausarbeitung eines Bachprojekts für den Haselbach gefordert. Dieses wird einerseits genutzt, um den Haselbach zu renaturieren und gleichzeitig die Hochwassergefahr zu verbessern. Im Zuge dieses Bachprojekts lässt sich später auch der Gewässerraum definitiv ausscheiden.

2.7 Dienstbarkeiten

Auf der Parzelle Nr. 4633 sind gemäss Grundbuchauszug vom 29. Oktober 2015 u.a. folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen enthalten:

Ausnutzungsbeschränkung vom 26.6.2013, Bel. 152 und 14.10.2015 Bel. 352:

Eine Baumasse von 908.66 m³, bzw. eine Fläche von 568 m² ist durch die auf den benachbarten Grundstücken Kat.-Nrn. 4606 - 4632 erstellten Bauten (Neubau Etappe E 8 Einfamilienhäuser) in Abzug zu bringen, ebenso wie eine Teilfläche von 82.3 m² für besondere Gebäude (vgl. Schreiben vom 17. Juni 2015 der Gemeinde Embrach).

Revers betr. Besucherparkplatz vom 26.6.2013, Bel. 152:

Parkplätze: Es sind zwei Besucherparkplätze für die Rägebogesiedlung auf der Parzelle Nr. 4633 eingetragen.

Zudem sind weitere Näher- bzw. Grenzbaurechte sowie eine Last für das Durchleitungsrecht einer Fernheizleitung eingetragen.

3 Erläuterungen zum Richtprojekt

3.1 Analyse

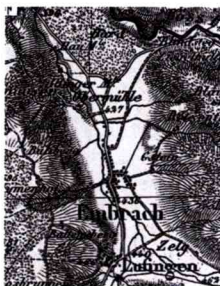
Nachfolgende Erläuterungen verfasst durch Büchi Lehner Architektinnen

Historische Entwicklung Embrach

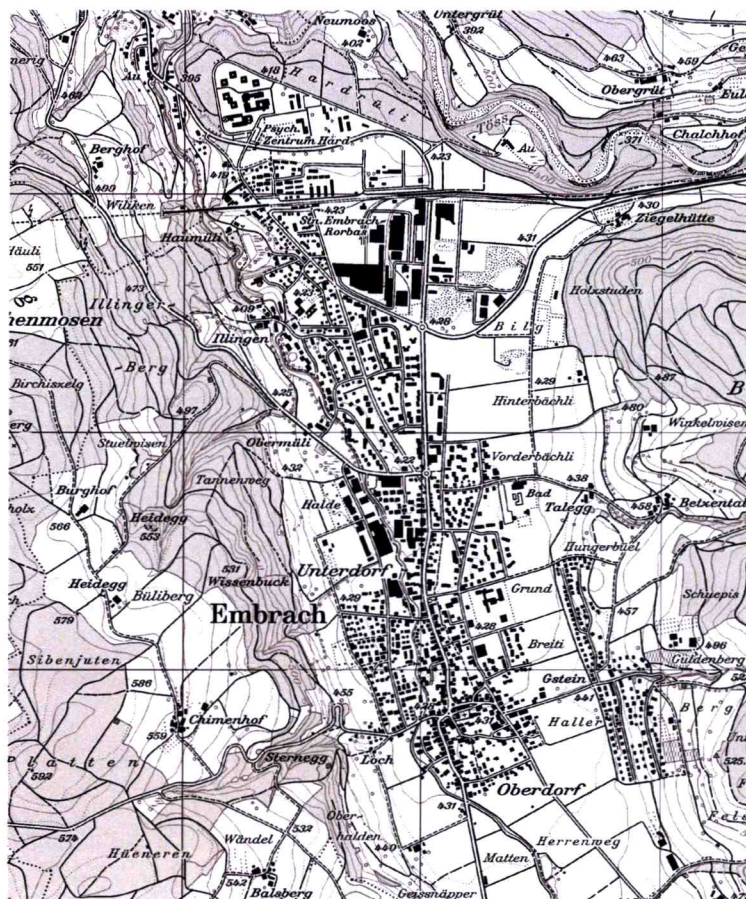
Die ersten geschichtlichen Spuren des Dorfes Embrach reichen bis in die Bronzezeit zurück; die früheste bekannte urkundliche Erwähnung fällt ins Jahr 1044.

Natürlich war auch die wirtschaftliche Entwicklung Embrachs recht vielfältig. Neben dem bäuerlichen Dorfkern bestand wohl schon seit der Alemannenzeit ein Kranz von Aussenhöfen; am Wildbach klapperten die Ober-, die Illinger- und die Haumühle.

Mit dem Bau der Eisenbahn um 1876 begann der industrielle Aufschwung und das ursprüngliche Haufendorf wuchs langsam zu einem der längsten Strassendörfer des Kantons heran. Das einheimische Hafner- und Töpfergewerbe – die lokalen Lehmvorkommen dürften schon in römischer Zeit bekannt gewesen sein – weitete sich zu einer bedeutenden Industrie aus.



Historische Karten

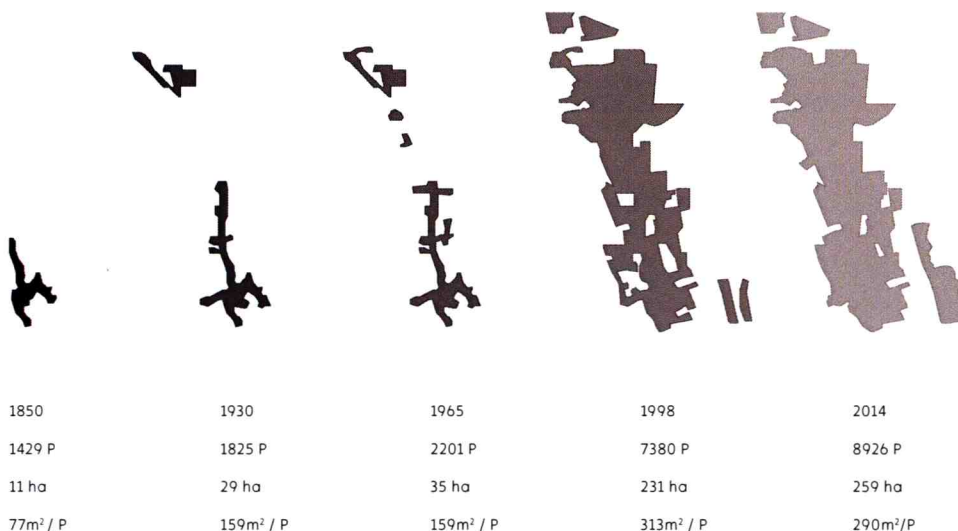


Landkarte Embrach 2015

Bevölkerungsentwicklung

Bis zum 2. Weltkrieg entwickelte sich die Wohnbevölkerung nur bescheiden. Mit dem Erlass einer ersten Teilbauordnung im Jahre 1955 und mit der Annahme einer allgemein verbindlichen Bauordnung für das ganze Gemeindegebiet begann nach 1960 ein lebhafter Aufschwung, der bis zum heutigen Tag anhält (Auszug aus Homepage der Gemeinde Embrach - Geschichte).

Embrach zeigt sich heute wie viele andere Gemeinden des Mittellandes als sehr heterogene, weitauslaufende Siedlungsform. Aus dem einst kompakten Strassendorf wurde ein grosses Siedlungsgebiet mit unklaren Rändern.



Schema Entwicklung des Siedlungsgebietes von Embrach



Embrach 1919



Embrach 2014

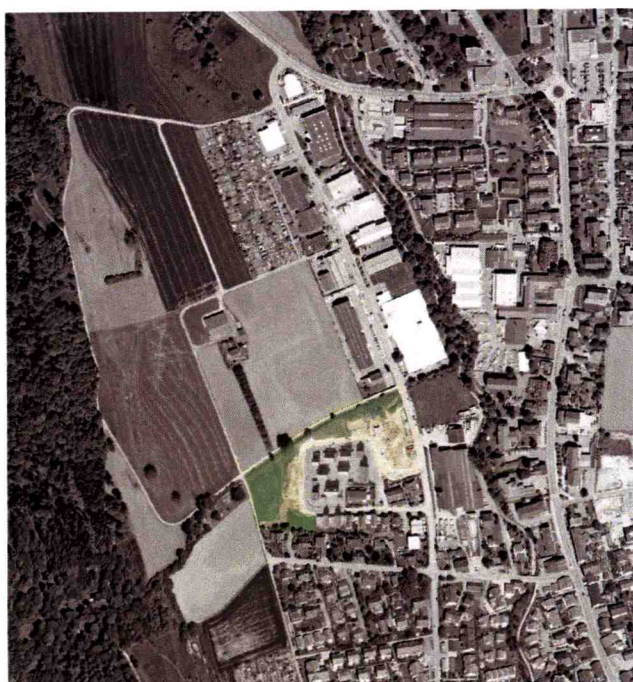
Heutige Situation

Die Parzelle 4633 gilt als eine der letzten unverbauten Parzellen auf Embrachs Gemeindegebiet. Begrenzt wird das Landstück im Westen durch die Landwirtschaftszone bis zum Wald. Der Süden ist geprägt von Einfamilienhäusern und ihren reichen Gärten. Die Parzelle 4633 umschliesst auf drei Seiten die bestehende Siedlung Rägeboge, welche die Parzelle in zwei Teile unterteilt. Im Osten erschliesst die Tannenstrasse das

Gewerbegebiet mit seinen grossmasstäblichen Bauten. Entlang der Nordgrenze verläuft der Haselbach, gefolgt von unverbaubarem Landwirtschaftsland mit bestehenden Obstbaumreihen und dem weitläufigen Landschaftsraum. An dieser bereits bestens erschlossenen Lage soll nun eine Baulücke geschlossen und die Parzelle mit den umliegenden Rändern vernetzt werden.



Blick vom Wald auf die Parzelle 4633



Luftbild 2015

Die Gemeinde Embrach hat in ihrer "Räumlichen Entwicklungsstrategie" klar die Ziele der Innenentwicklung formuliert. In diesem Sinne soll das Potenzial, welches die Parzelle an dieser Lage zwischen Gewerbegebiet, Wohngebiet und Landschaftsraum bietet, aktiviert werden.

Die angedachte Siedlung, deren Qualitäten mit dem vorliegenden Gestaltungsplan verbindlich festgelegt werden, soll als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Zonen dienen und eine gesamtheitliche Entwicklung mit einem übergeordneten Gestaltungsgedanken ermöglichen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Zukünftige Situation

Drei grosse Häuser entlang der Tannenstrasse vermitteln zwischen dem Gewerbegebiet und den Einfamilienhäusern. Die Setzung der Häuser bildet einen grosszügigen Hof in Richtung der bestehenden Siedlung, welcher geschützt ist von den Lärmemissionen der Tannenstrasse und Platz bietet für öffentliche wie auch private Aussenräume.

Im westlichen Parzellenteil bilden 7 Volumen zwei kleinere und privatere Höfe. Die Körnung nimmt Bezug auf den Siedlungsrand und strickt die bestehenden Strukturen der angrenzenden Siedlungen weiter.

Die Setzung der neuen Gebäude wurde so gewählt, dass der Siedlung Rägeboge weiterhin Ausblicke in den Landschaftsraum ermöglicht werden.



Schwarzplan

Schema Sichtbezüge

Die zukünftige Situation soll die unterschiedlichen Massstäbe des Quartiers miteinander verbinden. Die Bebauung reagiert mit unterschiedlichen Volumen auf die Ränder der Parzelle.

Das formulierte Ziel, ein möglichst durchmischtes, lebendiges Wohnquartier für verschiedene Generationen zu schaffen und das bereits begonnene Quartier Rägeboge zu komplettieren, wird durch einen breiten Wohnungsmix erreicht. Es sollen Familien, alte Leute, Singles, junge Paare, Wohngemeinschaften und weitere Nutzergruppen hier ein Wohnumfeld finden.

Im westlichen Teil der Parzelle entstehen Reihenhäuser, Doppelhäuser sowie Geschosswohnungen.

Im Osten bietet ein breiter Mix von 1.5 - 5.5 Zimmer-Mietwohnungen Leuten in den unterschiedlichsten Wohn- und Lebensformen Platz.



Schema Wohnungsmix

3.3 Aussenraumkonzept

Nachfolgende Erläuterungen verfasst durch Balliana Schubert Landschaftsarchitekten

Freiraumgestaltung: Leben in Gärten!

Die zukünftige Bebauung bildet eine in sich stimmige Gesamtanlage, die massgeblich durch den Freiraum determiniert und in ihrem Gefüge zusammengehalten wird. Die periphere Lage in Embrach, am Übergang vom Siedlungsgebiet zur offenen Landschaft, bildet den Ausgangspunkt für die typologischen und ästhetischen Eckpunkte des Entwurfs. Dies betrifft im weiteren Sinne die Architektursprache und die Siedlungstypologie, im besonderen Masse aber die Freiräume, die in ihrem Ausdruck auf ganz typische, spezifische Themen des ruralen Kontexts zurückgreifen. Die bäuerlichen Nutzungsformen des Freiraums finden sich in den verschiedenen Gartenräumen wieder: Wirtschaftshof, Obstgarten sowie Nutz- und Ziergärten prägen das Ensemble. Hinzu kommt der Übergang zur offenen Landschaft, in dem der Haselbach räumlich und gestalterisch eingebunden wird.

Wirtschaftshof und Siedlungsplatz:

Verschiedene platzartige Freiräume, die durch die Stellung der Gebäude räumlich gefasst sind, bilden die sozialen Subzentren in der Siedlung. Sie dienen der Erschliessung und Adressierung der Häuser, bilden Orte der Begegnung und des Austauschs und sind als einfach gestaltete Freiräume vielfältig nutz- und aneigenbar. Sei es das kleinere oder grössere Fest, der Platz zum Radfahren und Spielen für die Kinder oder die samstägliche Autowäsche: alles soll möglich und kaum etwas unmöglich sein. Der Platzbelag ist solide und robust und durch wenige, präzise gesetzte Elemente gegliedert, wie zum Beispiel einige wenige Grossbäume (Dorflinden), die im Sommer den kühlenden Schatten spenden und den Plätzen eine ruhige, einnehmende Atmosphäre verleihen.



Referenzbild Siedlungsplatz

Im Osten wird der Siedlungsplatz durch drei grosse Volumen gebildet. Dieser Platz schafft Luft und Raum für die Siedlung innerhalb der Tannenstrasse. Die Ausformulierung des Platzes und die präsenten Gebäude erinnern an Nutzplätze von Bauernhäusern.

Im Westen wird der Aussenraum auf die Kleinkörnigkeit der Bebauung abgestimmt. Die Plätze sind gefasster, verwinkelter, kleiner. Die Setzung der Häuser lässt auf engstem Raum optimale Ausrichtungen, Sonneneinstrahlungen und Ausblicke in die Landschaft zu und assoziiert die typischen Weilerbauten des Zürcher Unterlandes.

Neben den gemeinsam genutzten Aussenräumen werden den privaten Rückzugsorten besondere Beachtung geschenkt. Jede Wohneinheit verfügt über Aussenräume, welche vor Blicken geschützt sind. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Vorzonen der Häuser in Richtung der Plätze - sie dienen dazu, die nötige Privatheit zu schaffen.



Referenzbild Privatgarten



Schema Wohnstrasse und Plätze

Obstgarten:

Die Mehrfamilien-, aber auch die Reihenhäuser stehen im wörtlichen wie im übertragenen Sinn in einem Obstgarten. Er bildet das räumliche Grundgerüst der Anlage, in dem nach Bedarf und Notwendigkeit weitere Elemente ihren Platz finden, wie zum Beispiel Pflanzflächen, Gartensitzplätze und Nischen für die Kinder. Auch hier ist die Grundstruktur eine möglichst einfache: Rasen- und Wiesenflächen mit einzelnen Obst- und Zierbäumen, durchzogen von einigen Kieswegen und kleinen, platzartigen Aufweitungen. Dem jahreszeitlichen Wechsel kommt eine grosse Bedeutung zu: Blütenaspekte im Frühling, Grüntöne und wohltuenden Schatten im Sommer und prächtige Blattfärbungen und Früchte im Herbst.



Referenzbild Obstgarten

Nutz- und Ziergärten:

Kein Bauernhof ohne Bauerngarten! Diese Gärten sind bunt, nutzungsintensiv und stets klar gefasste Bereiche, die sich meistens in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses befinden. Der Umgrenzung kommt hierbei eine zentrale Bedeutung zu. Sie definiert ein Innen und Aussen, regelt die Nutzungs- und Besitzansprüche und sorgt für klare Verhältnisse. Die Früchte der Arbeit werden geschützt und dem unbefugten Zugriff von Mensch und Tier entzogen. Je nach Art und Weise der Bewirtschaftung stehen sie einem einzelnen oder einem Kollektiv zur Verfügung. Gemeinsame Interessen fördern die sozialen Kontakte und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnort und seinem Umfeld.



Referenzbild Nutzgarten

Haselbach:

Der Haselbach wird in die Gesamtanlage einbezogen und bildet den Übergang vom Siedlungsgebiet zur offenen Landschaft. Mit einfachen Massnahmen wie z.B. flacheren Uferböschungen, Gehölzpflanzungen in kleineren und grösseren Gruppen und einigen Kaskaden kann der Bach strukturell angereichert und als Lebensraum erheblich aufgewertet werden. Vom heute trennenden wird er so zum integrierenden Element entwickelt und kann sein identitätsstiftendes Potential entfalten.



Referenzbild Bachraum



Schema Gärten

Umgang Abschnitt Tannenstrasse (Ringstrasse) - Begegnungszone

Der private Teil der Tannenstrasse, die Ringstrasse welche die Siedlung Røgebøge erschliesst, soll zu einer Begegnungszone umgestaltet werden. Damit soll die Strasse wieder zu einem verbindenden und nicht trennenden Raum werden, der belebt werden kann.



Die Strasse als verbindender Raum



Die Strasse als trennender Raum

Die Begegnungszone ermöglicht es allen Verkehrsteilnehmenden die gesamte Fläche der Strasse zu benützen. Fussgängerinnen und Fussgänger haben gegenüber dem Fahrverkehr Vortritt. Ein Verkehrsgutachten ist für die Deklaration einer Begegnungszone erforderlich. Die Gestaltung der Tannenstrasse ist Teil des Aussenraumkonzepts, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens präzisiert wird.



Referenzbild Begegnungszone

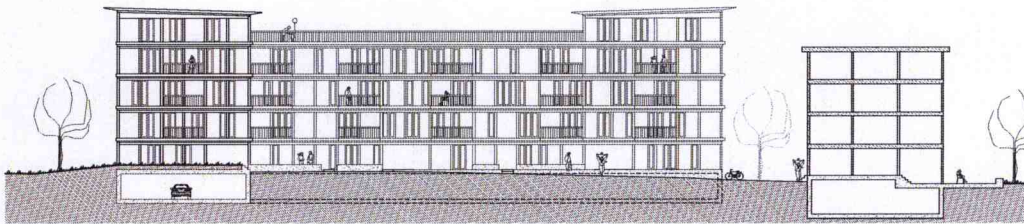


3.4 Architektonischer Ausdruck / Konstruktion

Die Häuser werden in Holzbauweise erstellt. Die sichtbaren Holzfassaden sind verbindendes Element der gesamten Überbauung mit ihren unterschiedlichen Massstäben.

Langhaus - Kurzhaus - Haus am Bach (Baufelder A-C)

Die Volumen der grossen Häuser im Osten werden durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade gegliedert und die Länge damit gebrochen. Durchgänge im Erdgeschoss helfen, die langen Volumen zu unterteilen und die verschiedenen Seiten (Siedlungsplatz und Obstgarten) miteinander zu verbinden.



Langhaus

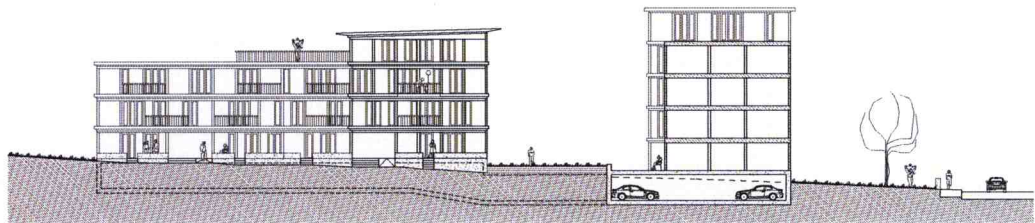
Als zentrales Haus am grossen Platz wird es zum Hauptbau. Das gedeckte Tenn als Erschliessungs- und Aufenthaltsraum, kann ein schützendes Dach vor dem Regen sein oder das grosse Bufett des Quartierfests aufnehmen.



Modellfoto Siedlungsplatz Ost

Eine elegante Gestaltung der grossen Baukörper wird durch eine feine Detaillierung der sichtbaren Konstruktion erreicht. Loggien und Balkone gestalten die Fassade zum Hof. Dies lässt auf die Organisation der Häuser im Innern schliessen - gelebt wird zum Hof hin. So sind auch sämtliche Hauseingänge zum Platz hin orientiert und die Häuser werden über die Plätze erschlossen.

Mit der Gliederung des Volumens in der Höhe werden stehende Baukörper geschaffen. Die Ausbildung von Kopfbauten in Richtung des Gewerbequartiers akzentuiert die Massstäblichkeit der Tannenstrasse und die langen Gewerbehallen erhalten ein selbstbewusstes Gegenüber.



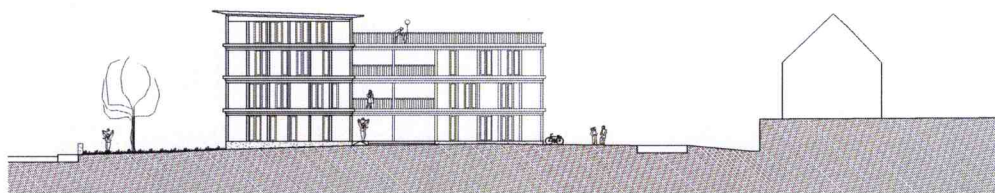
Haus am Bach

Typologisch schliesst es sich an die grossen Platzbauten an, antwortet mit seinen Geschossversprüngen aber auch auf die kleinmasstäbliche Bebauung der Siedlung Rügeboge. Im Zusammenspiel mit dem Haus am Bach entsteht im Spickel eine öffentliche Grünfläche, welche zum Verbindungsglied der zwei Teile wird. Eine Freifläche für Gemeinschaftsgärten, einen Spielplatz, Bänke oder eine Grillstelle.



Modellfoto Blick auf Spielplatz

Zum Wohnquartier hin werden die Baukörper in der Höhe gestuft, so dass sie sich der umliegenden Baumasse angleichen. Dies verhilft, die sehr unterschiedlichen Masstäbe harmonisch miteinander zu kombinieren.

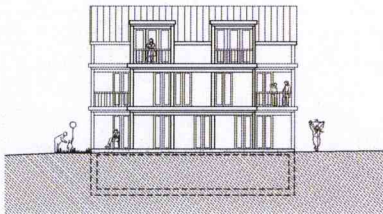


Kurzhaus

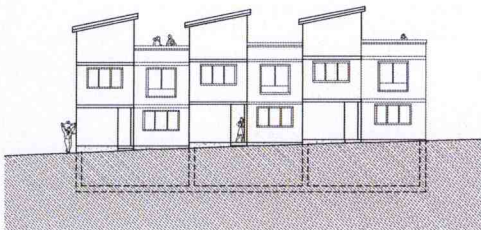
Das Kurzhaus schliesst den Platz in Richtung Süden ab und schafft durch seine Setzung ein Tor zur Wohnsiedlung. Durch die Lage der Gärten im Süden schafft es einen Übergang zu den bestehenden Gebäuden mit ihren Geräteschuppen.

Reihenhäuser - Mehrfamilienhäuser - Doppelhäuser (Baufelder D-K)

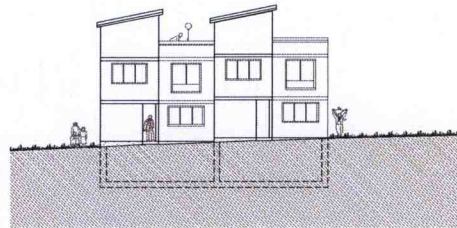
Im westlichen Parzellenteil nimmt die Körnung der Häuser den Masstab des bestehenden Einfamilienhausquartiers auf. Der Wohnungsmix wird ergänzt durch Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen sowie Doppel-Einfamilienhäuser. Der Gedanke des Mehrgenerationenwohnens wird hier auf verschiedene Häuser verteilt.



Mehrfamilienhäuser



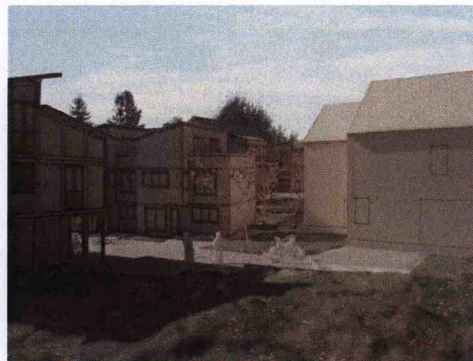
Reihenhäuser



In Analogie zu einem alten Weiler werden die Häuser kompakt an den Plätzen angeordnet, so dass möglichst viel freie Fläche entsteht. So hat jedes Haus zwei Seiten - eine, die an den Platz grenzt und eine, die vom Grünraum umgeben wird. Dies führt zu grosszügigen, differenzierten Aussenräumen und zu mehr Privatsphäre rund um das Haus. Das Ziel ist es, unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten zu generieren - vom gefassten, geteilten Platz wo man sich trifft zum grossen Garten, dem privaten Hort des Rückzugs.



Modellfoto Siedlungsplatz West



Modellfoto Blick von der Landschaft in die Siedlung



Luftbild 2100

4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck (Art. 1)

Zwecks Sicherung der ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten aus dem Richtprojekt werden die relevanten Inhalte aus dem Richtprojekt in eine verbindliche Form, den Gestaltungsplan, überführt.

Verschiedene Anforderungen und Regelungen, welche auf Erkenntnissen einer vertieften Auseinandersetzung innerhalb des Richtprojekt basieren, fliessen in den Gestaltungsplan ein und werden durch ihn festgesetzt.

Geltungsbereich und geltendes Recht (Art. 2 und 3)

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den Grossteil der Parzelle Nr. 4633. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach suspendiert. Das Richtprojekt sowie das Aussenraumkonzept haben wegleitenden Charakter.

Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten. Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Vorschriften, der Situationsplan sowie der Höhenlinienplan. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) dient der Erläuterung.



Abb. 5: Gestaltungsplan Tannenstrasse

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 4)

Als Nutzung ist Wohnen und sowie nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Speziell der Teil Ost, in dem aufgrund der benachbarten Gewerbezone mit grösseren Volumen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, eignet sich für Nutzungen wie Arztpraxen, Coiffeuresalons, Gaststätten oder Betreuungseinrichtungen wie Hort, Kinderkrippen oder ähnlichem, was zur Belebung des Quartiers beitragen soll. Im Bereich West werden kleinere Wohneinheiten wie kleine Mehrfamilienhäuser, Doppeleinfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser ermöglicht.

Baubereiche für Hochbauten (Art. 5)

Im Gestaltungsplan sind insgesamt 10 Baubereiche mit Mantellinien definiert, innerhalb derer Hochbauten erstellt werden können. Im westlichen Teil befinden sich sieben und im östlichen Teil drei Baubereiche. Die grösseren Baubereiche im Osten sorgen für einen sanfteren Übergang der Gebäudevolumen zur benachbarten Gewerbezone.

Um die Fassadenlängen in den Baubereichen A - C zu gliedern, sind in diesen Bereichen als gestalterisches Element Vor- oder Rücksprünge oder ähnliches auf der Gebäudelängsseite vorzusehen.

Ausserhalb der Mantellinien sowie ausserhalb des Uferstreifens ist im Teil West eine max. 8 m² grosse Kleinstbaute (Geräteschuppen, Gartenhaus o.ä.) sowie jeweils ein Velounterstand pro Wohneinheit bzw. pro Mehrfamilienhaus möglich. Um grosszügigere gemeinschaftliche und private Freiräume zu erhalten, werden die kommunalen Strassenabstände unterschritten (Unterschreitung bis 3.5 m statt 6 m Strassenabstand). Da eine unterirdische Parkierung vorgesehen ist, werden die an die Tannenstrasse / Ringstrasse angrenzenden Strassenräume nicht als Garagenvorfahrten benötigt.

Im Osten werden die benötigten Nutzflächen in den Gebäudevolumen integriert.

Wo die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken unterschritten sind, werden privatrechtliche Vereinbarungen getroffen (Näherbaurecht).

Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 6)

Die Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen liegen unter den Bereichen für Hochbauten sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche. Im Teil West soll die Tiefgarage über die gemeinschaftlichen Plätze erschlossen werden, neben der direkten Zugänge über die Häuser.

Baubereiche Erschliessung / Gemeinschaftsschopf (Art. 7)

Die Baubereiche Erschliessung / Gemeinschaftsschopf sind für Erschliessungsanlagen der Tiefgaragen (Lift und Treppenhaus) sowie einen Gemeinschaftsschopf vorgesehen. Pro Siedlungsplatz ist ein etwas grösseres (max. 40 m²) unbeheiztes 3 m hohes Gebäude für die gemeinschaftliche Nutzung (z.B. für Velos, Festbänke o.ä.) geplant, welches auch einen Beitrag zur Förderung der Gemeinschaft leisten soll.

Maximale Höhenkoten von Gebäuden / max. Gebäudehöhe (Art. 8)

Mit der Höhenkote wird die maximale Höhe der Hochbauten für den Osten definiert. Im Westen wird eine Gebäudehöhe definiert (7.5 m). Es kann ein weiteres Geschoss darüber realisiert werden, welches aufgrund der geänderten Bestimmungen nicht ganz derjenigen eines Dachgeschosses entspricht, um etwas mehr Spielraum gegenüber eines herkömmlichen Dachgeschosses zu erhalten sowie verschiedene Dachformen zu ermöglichen (vgl. Artikel 10 Geschosse).

Baumasse (Art. 9)

Pro Baubereich wird für die Hauptbauten eine oberirdische Baumasse festgelegt:

Teil West:

Baubereich D: 1'600 m³

Baubereich E: 1'400 m³

Baubereich F: 1'350 m³

Baubereich G: 1'900 m³

Baubereich H: 1'450 m³

Baubereich I: 1'650 m³

Baubereich K: 2'300 m³

Total West: 11'650 m³

Teil Ost:

Baubereich A: 6'150 m³

Baubereich B: 13'000 m³

Baubereich C: 3'950 m³

Total Ost: 23'100 m³

Die gesamte Baumasse der Hauptbauten beträgt damit 34'750 m³, inkl. Nutzungsübertragungen im Umfang von 908 m³, diejenige des Richtprojekts beträgt rund 31'000 m³. Die durchschnittliche Baumassenziffer über den gesamten Perimeter liegt damit bei 2.55 bzw. 2.03 im Teil West und 2.94 im Teil Ost (ohne Nebengebäude gemäss Art. 5 Abs. 4 bzw. Art. 7 Vorschriften) auf welche mit dem vorliegenden Projekt soweit wie möglich verzichtet wird).

Innerhalb der Teile Ost und West ist ein Ausnützungstransfer zwischen den Baubereichen A, B, C bzw. zwischen den Baubereichen D, E, F, G, H, I, K von max. 10% zulässig.

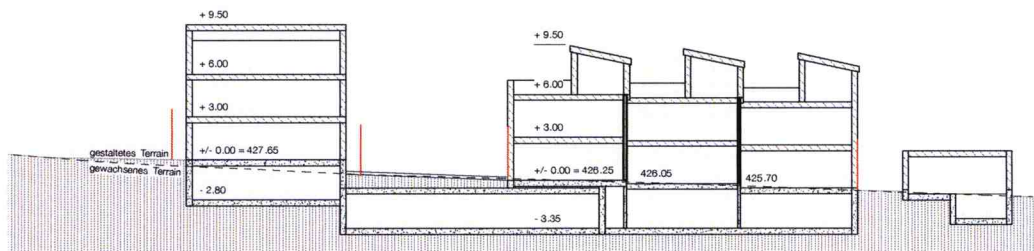
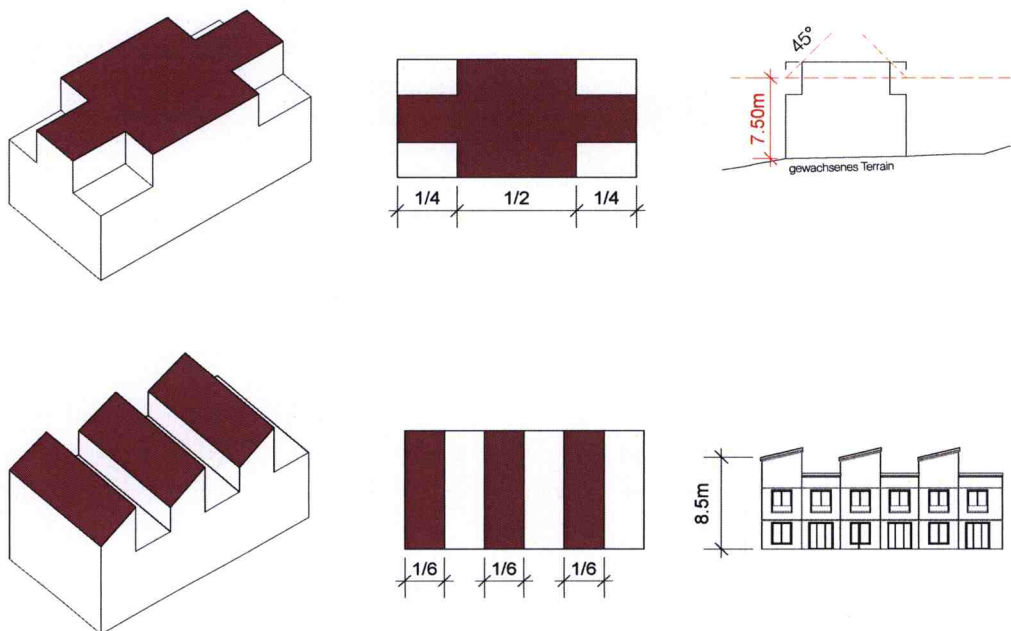
Geschosse (Art. 10)

In den Baubereichen A und C sind maximal vier, bzw. fünf Geschosse im Baubereich B zulässig. Bei den Baubereichen A, B und C darf jedoch das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Aus diesem Grund darf es nur maximal 50% der Gebäudegrundfläche beanspruchen und im Baubereich B muss die Fläche zusätzlich auf mindestens zwei Volumen verteilt werden.

Zudem darf das oberste Geschoss in den Baubereichen A bis C nicht über die gesamte mögliche Geschossfläche zurückspringen. In Teilbereichen sollen die obersten Geschosse mit der Fassade bündig sein.

In den Baubereichen A, B, C müssen die Volumen der obersten Geschosse in einem gestalterischen Bezug zu den unteren Volumen stehen. Damit soll verhindert werden, dass materiell und farblich abgesetzte «Attikageschosse» gebaut werden könnten.

Sind in den Baubereichen D bis K Schrägdächer vorgesehen, ist eine Gebäudehöhe von 7.5 m einzuhalten. Die Dachaufbauten dürfen max. 1/2 der Fassadenlänge betragen. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des



Richtprojekt Schnittschema Areal West, Schnitt G-G

zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.

Sofern in den Baubereichen D bis K Flachdächer vorgesehen sind, muss das oberste Geschoss ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe 7.5 m unter 45° angelegt wird. Das oberste Geschoss darf

das Profil auf max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge durchstossen und mit den darunterliegenden Geschossen fassadenbündig sein. Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf bei Flachdächern max. 70% der darunter liegenden Geschossfläche beanspruchen.

Etappierung (Art. 11)

Etappierungen sind zulässig. Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht ungünstig präjudiziert.

4.3 Gestaltung

Gestaltung, Freiräume (Art. 12, 13)

Im gesamten Geltungsbereich sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Mit dem Umgebungskonzept wird eine hochwertige Aussenraumgestaltung angestrebt, welche zur Qualität und der Belebung der neuen Siedlung beitragen soll. Für die Begrünung der Aussenräume sind vorwiegend einheimische Pflanzen vorgesehen.

Hausdurchgänge (Art. 14)

Aufgrund der ermöglichten Gebäudelänge im Baubereich B soll mindestens ein grosszügiger, offener Hausdurchgang entstehen, welcher sich auch über zwei Geschosse erstrecken kann.

Vorzone (Art. 15)

Als Vorzone wird derjenige Bereich bezeichnet, welcher den Übergangsbereich zwischen den Siedlungsplätzen und den Wohnbauten darstellt. Diesem Bereich ist besondere Beachtung zu schenken, um die Wohnqualität angrenzend an die Siedlungsplätze nicht zu schmälern. Mittels einer «Vorzone», die durch Sitzplätze, Laubengänge, Treppenhäuser, Balkone, Pergolas, Hochparterre und ähnlichem geschaffen werden kann, sind die Mehrfamilienhäuser von den Siedlungsplätzen zu trennen. Bei den Reiheneinfamilienhäusern und Doppeleinfamilienhäusern im Westen kann dieser Übergang mittels Vorgärten geschaffen werden. Velounterstände sind in den Vorzonen Bereichen möglich.

Dächer (Art. 16)

Bei den Dachformen gibt es keine Einschränkungen, sie sind frei wählbar.

4.4 Aussenraum

Privater Aussenraum (Art. 17)

Der private Aussenraum umfasst die Gärten der kleinen Mehrfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser im Areal West. Die Aussenräume sind, abgesehen von den Siedlungsplätzen und der Wegverbindungen, privat.

Gemeinschaftlicher Aussenraum (Art. 18)

Der gemeinschaftliche Aussenraum umfasst sämtliche Siedlungsplätze und die Grünräume im Bereich Ost. Der Grünraum entlang der Tannenstrasse, angrenzend an die Gewerbezone, soll durch die Bepflanzung mit Obstbäumen den Charakter des umliegenden Kulturlands ins Siedlungsgebiet tragen. Die Siedlungsplätze verfügen über die nötige Aufenthaltsqualität, damit sie zum Verweilen einladen. Um das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern, sind die Hauseingänge platzseitig (in der Vorzone) anzuordnen. Auf dem Platz Ost sorgen drei bis fünf Hochstamm-bäume für die nötige Beschattung. Im schraffierten Bereich auf dem Platz Ost wird das Anlegen von Gemeinschaftsgärten ermöglicht, was auch Boggiabahn, Grillstelle, Pflanzgärten und ähnliches beinhaltet. Besteht seitens der Bewohner kein Bedarf für Gemeinschaftsgärten, sind diese Flächen zu begrünen.

Öffentlicher Aussenraum (Art. 19)

Der öffentlich zugängliche Aussenraum ist das verbindende Element zwischen den Teilen Ost und West. In diesem Bereich ist ein naturnah gestalteter Spielbereich für Kinder zu schaffen, welcher nach Möglichkeit auch den angrenzenden Haselbach integriert.

Zudem soll die Koexistenz von Langsamverkehr und Motorisierter Individualverkehr auf der Tannenstrasse / Ringstrasse speziell gefördert werden (evtl. Begegnungszone). Die Übergänge zwischen Aussenraum und Strasse sind deshalb aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen (Art. 20)

Allfällige Grundstückseinfriedungen sind einheitlich als Mauern, mittels Holzstaketenzaun oder in Kombination mit Sockel und Holzstaketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1.2 m auszugestalten. Ziel ist, Sichtbeziehungen weiterhin zu ermöglichen und zur «Beruhigung» des Erscheinungsbilds beizutragen.

Terrainveränderungen (Art. 21)

Terrainveränderungen sind zulässig, solange sie zu einer besseren Lösung bezüglich Architektur, Erschliessung oder Umgebungsgestaltung beitragen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Umgebung haben.

Gewachsener Boden (Art. 22)

Im Teilbereich West wird das heute bestehende Terrain als Basis für den vorliegenden Höhenlinienplan genutzt. In diesem Bereich wurden in Zusammenhang mit der Siedlung Rägeboge sowie dem Bau der Tannenstrasse / Ringstrasse Terrainveränderungen (Aufschüttungen) vorgenommen, welche jedoch nicht als neues gewachsenes Terrain erklärt

wurden. Ein Geometer hat deshalb das Terrain vor Ort vermessen, welches nun mit dem vorliegenden Gestaltungsplan als verbindlich erklärt wird.

Im Teilbereich der Tannenstrasse war die Terrainfestsetzung der Baubewilligung vom 14. Januar 2009 die Basis für den vorliegenden Höhenlinienplan.

Uferstreifen Haselbach (Art. 23)

Der im Gestaltungsplan ausgeschiedene Uferstreifen Haselbach ist nach den Bestimmungen von Art. 41c Gewässerschutzverordnung nutzbar. Der Uferstreifen ist demzufolge frei von sämtlichen Bauten und Anlagen, auch von Terrassen und Vorplätzen, zu halten.

4.5 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Art. 24)

Es sind zwei Sammelgaragen vorgesehen, wobei diejenige für das Areal Ost (Baubereiche A bis C) von der Tannenstrasse her erschlossen wird und diejenige für das Areal West von der Tannenstrasse / Ringstrasse, diese ist zudem einzuhausen.

Zu und Wegfahrt, provisorisch (Art. 25)

Im Rahmen einer Etappierung der sieben Baubereiche im Teil West wird eine provisorische Tiefgarageneinfahrt mit kombiniertem Containerstandort an der im Plan bezeichneten Stelle möglich. Diese ist jedoch im Zuge der Überbauung der Baubereiche F, G, H, I wieder rückzubauen. Das hierzu benötigte Kapital ist entsprechend frühzeitig zu sichern.

Fusswegverbindungen (Art. 26)

Mit der Überbauung des Areals werden verschiedene, auch öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen erstellt. Einerseits für die arealinterne Erschliessung aber auch zur besseren Vernetzung mit dem benachbarten Naherholungsgebiet.

Parkierung motorisierter Individualverkehr (Art. 27)

Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs ist in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen. Für das Areal Ost sind momentan 50 unterirdische Parkplätze und 5 oberirdische Besucherparkplätze geplant, für das Areal West sind es 37 unterirdische Parkplätze und 4 Besucherparkplätze. Die Besucherparkplätze können oberirdisch nahe bei den Siedlungsplätzen angrenzend an die Tannenstrasse / Ringstrasse erstellt werden. Die genaue Anzahl und Lage ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Velos, Kinderwagen (Art. 28)

Die Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. sind genügend gross, gut zugänglich und abschliessbar auszugestalten. Für die Berechnung der Veloparkplätze ist ebenfalls die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen massgebend.

Bei den Mehrfamilienhäusern in den Baubereichen A, B, C sind 2/3 der Abstellmöglichkeiten in den Gebäuden zu integrieren, um den Siedlungsplatz nicht zu stark durch Velounterstände zu beeinträchtigen.

4.6 Umwelt

Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe (Art. 29)

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41), was derjenigen der Wohnzone W2a, bzw. W2b entspricht. Die Planungswerte werden eingehalten.

Energie (Art. 30)

Es sind mindestens die Energiewerte des jeweils gültigen Minergie-Standards einzuhalten. Andere Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig. Ein Label ist nicht erforderlich.

Entwässerung (Art. 31)

Die Versickerung oder Ableitung des Meteorwassers erfolgt nach dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Embrach, hiernach wird der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert. Bei der Planung der Entwässerungsanlagen sind die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung», die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL) und weitere Normen (SIA 431 und SN 592000) zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird die Entwässerung abschliessend definiert.

Hochwasser (Art. 32)

Die Gefahrenkarte liegt im Entwurf vor, darin ist ein Teil des Perimeters als leicht bis mittel gefährdet eingestuft. Mit den Vorschriften wird festgelegt, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, eigenverantwortlich Schutzmassnahmen zu treffen. Die Hochwassersituation wird jedoch im Rahmen eines Bachprojekts, welches sich momentan in Erarbeitung befindet, verbessert.

Dachbegrünung (Art. 33)

Soweit Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie naturnah zu begrünen.

Abfall- und Abwasserentsorgung (Art. 34)

Die Container Standorte sind an den im Plan bezeichneten Stellen vorzusehen. Im Teil West ist der Standort mit der Erschliessung der Tiefgarage zu kombinieren.

4.7 Schlussbestimmungen

Schlussbestimmungen (Art. 35)

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

5 Mitwirkungsverfahren

Es wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG aufgestellt. Dem Gestaltungsplan wird durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Embrach hat den Entwurf des privaten Gestaltungsplans am 13. Januar 2016 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage startete am 22. Januar 2016. Während der Auflagefrist von 60 Tagen gingen zwei Sammeleinwendungen ein.

Hierzu wurde der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 30. September 2016 erstellt.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 6. April 2016 haben die kantonalen Amtsstellen zu den Inhalten des privaten Gestaltungsplans Stellung genommen. Im Vorprüfungsschreiben sind Hinweise und Anträge enthalten, welche eingehend geprüft wurden und in die vorliegende Vorlage einflossen.

Ein wesentlicher Punkt war, dass bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans ein festsetzungsreifes Bachprojekt zum Haselbach vorliegen muss. Hierzu fanden seither diverse Sitzungen mit dem AWEL statt. Das von efp Ingenieure erarbeitete Vorprojekt wird demnächst beim Kanton eingereicht.

Genehmigungsverfahren

Nach der Zustimmung zum Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung wird der Gestaltungsplan der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung der Baudirektion werden publiziert. Während 30 Tagen kann gegen die Genehmigung oder den Beschluss Beschwerde erhoben werden.

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

6 Anhang

- Situationsplan Richtprojekt Büchi Lehner Architektinnen
- Umgebungsplan Balliana Schubert Landschaftsarchitekten
- Vergleich Baumasse rev. Bau- und Zonenordnung / Gestaltungsplan Tannenstrasse
- Vergleich BZO, rev. BZO und Gestaltungsplan Tannenstrasse Teil West und Teil Ost



Leben in Gärten



Privatgärten



Gemeinschaftsgärten



Obstgärten



Spielgärten

Strassen und Plätze



Wohn- und Spielstrasse



grosse und kleine Siedlungsplätze

Landschaftsraum



flache Ufer und Bachversteinung

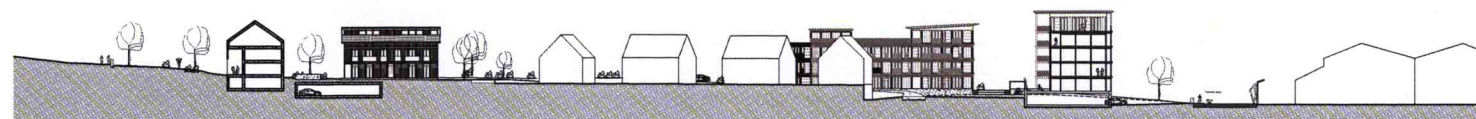
Projekt	Embrach Richtprojekt Tannerstrasse	Projekt-Nr.	1509
Auftraggeber	Erbengemeinschaft Geschw. Böchi, c/o Esther Böchi, Haldenstrasse 40, 8424 Embrach	Plan-Nr.	1509-30-001
Architekturbüro	Böchi Lehner Architektinnen, Hochstrasse 612, 8048 Zürich	Skal.	1:500
Phase	3D Vorstudien	Grösse	A1 (840 x 549) (0 50 m ²)
Plan	Situationsplan	gezeichnet	30.07.2015 Sandro Balliana
		verändert	30.10.2015 Sandro Balliana



Balliana Schubert
Landschaftsarchitekten AG
Blattenstrasse 20
CH-8045 Zürich
T 044 461 13 20
F 044 461 13 17
info@balliana-schubert.ch
www.balliana-schubert.ch

Büchi Lehner
Architektinnen

Hohlstrasse 612
8048 Zürich
info@buechilehner.ch



Richtprojekt für Gestaltungsplan
Wohnsiedlung Tannenstrasse

Erbengemeinschaft Geschwister Büchi
c/o Esther Büchi
Haldenstrasse 40
8424 Embrach

Situationsplan Erdgeschoss 1/1000
Situationschnitt 1/1000

Vergleich Baumasse rev. Bau- und Zonenordnung / Gestaltungsplan Tannenstrasse

• Büchi Lehner Architektinnen•
RICHTPROJEKT FÜR GESTALTUNGSPLAN TANNENSTRASSE

VERGLEICH BAUMASSE BZO REVISION - GP TANNENSTRASSE

Grundstücksfläche (GSF) 13610.00

Baumasse gemäss BZO Revision		BM (m3)
BM Hauptgebäude	2.1	28'581
zusätzliche BM	0.2	2'722
BM Nebenbauten	5% der GSF h: 4m	2'722
Total		34'025

Baumasse gemäss GP Tannenstrasse		BM(m3)
BM Hauptgebäude		34'750
Richtprojekt Ost+West		30'977
Dienstbarkeit (D+E)		909
Reserve		2'865
Baumasse Nebengebäude		775
BM Gemeinschaftsschopf	2*40m2, h:3m	240.00
BM Kleinstbauten	8m2, ca 12 Stk, h:3m	288.00
Dienstbarkeit (D+E)	82.30m2, h: 3m	246.90
Total GP		35'525

Vergleich Baumasse BZO Revision-GP Tannenstrasse

Verhältnis BZO Rev.-GP Tan. 0.96

Vergleich der BZO rechtskräftig, BZO revidiert mit Festsetzung Gemeindeversammlung am 7.9.2016 und Gestaltungsplan Tannenstrasse Teilbereich West

	BZO Zone W2 A	BZO rev., festgesetzt von Gemeindevers. 7.9.16 - W2B	GP Tannenstrasse Teil West
Strassenabstände gemäss PBG Art. 265	6 m (Strassen) 3.5 m (Wege)	6 m (Strassen) 3.5 m (Wege)	Punktuelle Unterschreitung bei Baubereichen D, E, F, G
Grenzabstände	10 m (grosser Grenzabstand) 4 m (kleiner Grenzabstand) Mehrlängenzuschlag ab 20 m Fassadenlänge +1/5	10 m (grosser Grenzabstand) 4 m (kleiner Grenzabstand) Mehrlängenzuschlag ab 20 m Fassadenlänge +1/5	Grenzabstand zu Haldenstrasse 40 unterschritten (Baubereiche H und G) kein Mehrlängenzuschlag
Geschossigkeit und Gebäudeform	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss Aufbauten bei Schrägdächern max. 1/3 der Fassadenlänge (Art. 292 PBG) Flachdachausschlussgebiet	Aufhebung der Geschossigkeit Flachdächer möglich	Aufhebung der Geschossigkeit Aufbauten bei Schrägdächern max. 1/2 der Fassadenlänge Flachdächer möglich
Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m bzw. 10.5 m*	7.5 m
Gebäuelänge	24 m	24 m bzw. unbeschr.*	24 m
Baumassenziffer	1.6	2.1 bzw. 2.4*	2.03
Arealüberbauung* (Mindestarealfläche 4'000 m²)	---	+ 15% Baumasse + 3 m Gebäude- bzw. Gesamthöhe Gebäuelänge unbeschränkt	
Freiflächenziffer	min. 50%	min. 50%	67%

Vergleich der BZO rechtskräftig, BZO revidiert mit Festsetzung Gemeindeversammlung am 7.9.2016 und Gestaltungsplan Tannenstrasse Teilbereich Ost

	BZO Zone W2 A	BZO rev. festgesetzt von Gemeindevers. 7.9.16 - W2B	GP Tannenstrasse Teil Ost
Strassenabstände gemäss PBG Art. 265	6 m (Strassen) 3.5 m (Wege)	6 m (Strassen) 3.5 m (Wege)	eingehalten
Grenzabstände	10 m (grosser Grenzabstand) 4 m (kleiner Grenzabstand) Mehrlängenzuschlag ab 20 m Fassadenlänge +1/5	10 m (grosser Grenzabstand) 4 m (kleiner Grenzabstand) Mehrlängenzuschlag ab 20 m Fassadenlänge +1/5	eingehalten kein Mehrlängenzuschlag
Geschossigkeit und Gebäudeform	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss Aufbauten bei Schrägdächern max. 1/3 der Fassadenlänge (Art. 292 PBG) Flachdachauschlussgebiet	Aufhebung der Geschossigkeit Flachdächer möglich	Baubereich A und C: max. 4 Geschosse, oberstes Geschoss jedoch max. 50% der darunter liegenden Geschossfläche Baubereich B: max. 5 Geschosse, oberstes Geschoss jedoch max. 50% der darunter liegenden Geschossfläche Flachdächer möglich
Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m bzw. 10.5 m*	pro Baubereich max. Höhenkoten definiert
Gebäuelänge	24 m	24 m bzw. unbeschr.*	Baubereich A: max. 45 m Baubereich B: max. 58 m Baubereich C: max. 31 m
Baumassenziffer	1.6	2.1 bzw. 2.4*	2.94
Arealüberbauung* (Mindestarealfläche 4'000 m²)	---	+ 15% Baumasse + 3 m Gebäude- bzw. Gesamthöhe Gebäuelänge unbeschränkt	
Freiflächenziffer	min. 50%	min. 50%	68%

Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse

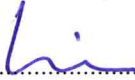
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

12. Dez. 2016

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

.....


Der Gemeindegemeinschafter:

.....


Zürich, 30. September 2016



Auftraggeberin:

Erbengemeinschaft Geschwister Bächli

c/o Esther Büchi
Haldenstrasse 40
CH - 8424 Embrach

Auftragnehmerin:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39
CH - 8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10045_14_Bericht zu Einwendungen_161025.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
	1.1 Öffentliche Auflage.....	4
	1.2 Kantonale Vorprüfung.....	4
2	Einwendungen	5
	2.1 Einwendung 1.....	5
	2.2 Einwendung 2.....	5

1 Vorbemerkungen

1.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt, die Auflage startete am 22. Januar 2016. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Der Gemeinderat hat die Einwendungen, bzw. Anträge sorgfältig geprüft. Soweit er sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem «Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen» zu begründen. Nachfolgend sind alle Einwendungen in gekürzter Form wiedergegeben. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, muss jedoch nicht von der Baudirektion genehmigt werden.

1.2 Kantonale Vorprüfung

Der Kanton hat am 6. April 2016 zum Gestaltungsplan Tannenstrasse Stellung genommen.

In der Gesamtbeurteilung ist festgehalten, dass der Gestaltungsplan als zweckmässig und angemessen angesehen werden kann und das Richtprojekt städtebaulich überzeugt, indem auf den Kontext der Umgebung eingegangen wird und ausserdem eine hohe Wohnqualität erwartet werden kann.

Weiter wurde festgehalten, dass ein festsetzungsreifes Bachprojekt vorliegen muss, damit der Gestaltungsplan genehmigungsfähig ist. Grundsätzlich würde die Einhaltung der Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetz mit dem entsprechenden Ausscheiden eines Uferstreifens und den notwendigen Massnahmen, bzw. Vorschriften gegen den Hochwasserschutz für den Gestaltungsplan reichen. Um nun die allseits gewünschte Bachrenaturierung nicht zu gefährden, bzw. das Gestaltungsplanverfahren nicht zu verzögern, muss das Bachprojekt so weit fortgeschritten sein, dass zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung im Dezember 2016 die interne Vernehmlassung der involvierten Fachstellen stattgefunden hat.

Die übrigen Anträge und Hinweise aus der Vorprüfung wurden eingehend geprüft. Die Anträge sind in die Vorlage eingeflossen, die Hinweise soweit sie als dienlich erachtet wurden.

2 Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen zwei Sammeleinwendungen ein, eine mit vier Unterschriften und eine von RA Hadorn von Hadorn, Hollenstein, Huber, Jost Rechtsanwälte, der diverse Grundeigentümer vertritt.

2.1 Einwendung 1

Antrag

Die Einfahrt zur unterirdischen Garage (vis à vis Haldenstrasse) sei an einen anderen Ort zu verlegen.

Begründung des Antrags

Die Einfahrt zur unterirdischen Garage liegt direkt vor unserer Haustür, so dass Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) erwartet werden.

Zudem werden Schäden am Haus durch die notwendige Pfählung erwartet.

Erwägungen Gemeinderat

Die Garageneinfahrt ist am erst möglichen Standort geplant und wird eingehaust, so dass die besagte Liegenschaft betreffend Immissionen nicht tangiert wird, da sich die Einfahrt nicht unmittelbar vor diesem Haus befindet. Zudem wird es zwei Garageneinfahrten geben, so dass der innere Ring der Tannenstrasse nur durch die Fahrzeuge der Bauten im Westen betroffen ist (ca. 20 Wohneinheiten).

Vor Baubeginn wird ein Rissprotokoll verfasst und bei Abschluss der Bauarbeiten werden allfällige Schäden durch die Bauherrschaft behoben.

Entscheid

Der Antrag wird aus den dargelegten Gründen abgelehnt.

Es wurde jedoch eine Präzisierung der Vorschriften vorgenommen, indem die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt als verbindlich erklärt wird.

2.2 Einwendung 2

Antrag

Die Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan «Tannenstrasse» sei zu verweigern und auf die Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinie sei zu verzichten.

Begründung des Antrags

Das Gestaltungsplangebiet liegt am Siedlungsrand und kann nicht als Übergangsbereich zwischen Wohnzone und Gewerbezone bezeichnet werden.

Weder im geltenden Zonenplan noch im Revisionsentwurf ist das Gestaltungsplan-
gebiet einer Gestaltungsplanpflicht unterworfen.

Die (kommunale) Gewässerabstandslinie sichert die Erholungsräume und die Land-
schaft entlang des Bachufers und hat gegenüber den Übergangsbestimmungen des
Gewässerschutzgesetzes zusätzliche Zielsetzungen (Natur- und Landschaftsschutz,
Sicherung Wiederherstellung des natürlichen Verlaufs). Auf die Aufhebung der
Gewässerabstandslinie sei bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums durch
den Kanton zu verzichten.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision soll das Gebiet neu der Wohnzone W2B
zugewiesen werden und ab 4'000 m² Fläche wird neu eine Arealüberbauung ermög-
licht, dies mit einem Bonus von 15% gegenüber der Ausnützung nach Regelbauweise
(neu). Die mit dem Gestaltungsplan angestrebte Verdichtung wird durch die vorge-
sehene Revision der BZO erreicht, er erweist sich deshalb als überflüssig.

Die Tannenstrasse weist im Bereich des Rings kein Trottoir auf. Für mehr als 60
Wohneinheiten wäre jedoch ein solches erforderlich, weshalb die Erschliessung nicht
ausreichend ist. Eine Begegnungszone ist zudem nicht festgelegt und könnte einen
Verzicht auf ein Trottoir nicht rechtfertigen.

In den Baubereichen A, B, C sind nach den Vorschriften bis zu 17 m hohe Gebäude
mit fünf, bzw. vier Geschossen zulässig. In der Gewerbezone ist eine Gebäudehöhe
von 10 m, bzw. sind 3 Geschosse zulässig, weshalb die möglichen Bauten der Baube-
reiche A, B, C den Rahmen bei weitem sprengen.

Die Privilegien betreffend die Strassenabstände und die Dachaufbauten im Teil West
sind unbegründet und nicht haltbar.

Erwägungen Gemeinderat

Die Grenze des gesamten Grundstücks ist 775 m lang, diejenige des Teils Ost 395 m,
davon grenzen im Osten 39% an die Gewerbezone, 47% an die Wohnzone und 14%
an die Landwirtschaftszone. Deshalb ist die Schlussfolgerung, dass die Bebauung im
Teil Ost den Übergang von der Wohn- zur Gewerbezone bildet, richtig.

Im Areal West, welches über eine 440 m lange Grundstücksgrenze verfügt, grenzen
57% an die Wohnzone und 43% an die Landwirtschaftszone.

Die unterschiedlichen Gebäudetypologien in den Teilarealen, die Gebäudeanord-
nung sowie der hochwertige Freiraum schaffen einerseits einen hochwertigen
Siedlungsrand und andererseits einen angemessenen Übergang zu den benachbar-
ten Bauten.

Gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz können private Gestaltungspläne von Grund-
eigentümern aufgestellt werden, es braucht hierfür keine Gestaltungsplanpflicht
gemäss Zonenplan.

Mit der Einhaltung der Übergangsbestimmungen (8.7 m) gemäss Gewässerschutz-

verordnung wird den genannten Absichten Rechnung getragen. Die kommunalen Gewässerlinien wurde mit 10 m sehr grosszügig dimensioniert, das AWEL befürwortet die Aufhebung letzterer, welche eines Gemeindeversammlungsbeschlusses bedarf. Ausserdem wird momentan das Vorprojekt Renaturierung des Haselbaches erarbeitet, welches zu Verbesserungen in den Bereichen Natur und Landschaft sowie Hochwasser führt. Diese Ausarbeitung des Bachprojekts erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen. Bis zur Gemeindeversammlung im Dezember 2016 sind die Absprachen so weit fortgeschritten, dass der hierfür notwendige Gewässerraum ersichtlich wird, was im Sinne des Antragsstellers ist (dieser ist nicht grösser als nach den Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung).

Mit der am 7. September 2016 durch die Gemeindeversammlung festgesetzten BZO ist im Rahmen einer Arealüberbauung (Mindestarealfläche 4'000 m²) eine BMZ von 2.415 (exkl. Nebenbauten) möglich. Gemäss Regelbauweise wäre mit den zulässigen Nebenbauten insgesamt eine Baumassenziffer von 2.5 möglich. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans Tannenstrasse, welcher mit der unterschiedlichen Bebauungsstruktur, Teil West BMZ 2.03 (ca. 20 Wohneinheiten) und Teil Ost BMZ 2.94 (ca. 55 Wohneinheiten), im Durchschnitt 2.55, adäquat auf die Umgebung eingeht, lassen sich die Qualitäten verbindlich regeln, dies im Gegensatz zu einer Arealüberbauung. Durch den Gestaltungsplan werden für die Bewohner, aber auch für die Bevölkerung Mehrwerte geschaffen (Bachrenaturierung, Wasserspielplatz, Durchwegung, grosse gemeinschaftliche Aussenräume). Ein finanzieller Mehrwertausgleich für die Gemeinde wurde zwischen der Gemeinde Embrach und der Grundeigentümerin ausgehandelt und vertraglich festgehalten. All dies liesse sich im Rahmen einer Arealüberbauung nicht einfordern. Ausserdem wäre eine verbindliche Differenzierung der Typologien zwischen Teil Ost und West nicht möglich, wodurch das Resultat wesentlich an Qualität verlieren würde.

Diejenigen Abweichungen des Gestaltungsplans, welche nach Regelbauweise und Arealüberbauung nicht möglich wären (Gebäudehöhe, Strassenabstände), tragen wesentlich zur einer guten Siedlungsentwicklung bei.

Mit dem Gestaltungsplan wird nur der Teil West mit ca. 20 Wohneinheiten über den Ring der Tannenstrasse erschlossen, zudem gelangen die Fahrzeuge am erst möglichen Ort in die Tiefgarage, wodurch eine minimale Belastung für die Nachbarn entsteht. Der Teil Ost mit ca. 55 Wohneinheiten wird direkt von der Tannenstrasse, gegenüber der Industriezone erschlossen, wodurch der Verkehr von Teil Ost nicht über den Ring führt. Somit stellt die Überbauung des Teils Ost keine Verkehrsbelastung dar. Mit der Regelbauweise hingegen wären mindestens doppelt so viele, d.h. mindestens 40 Wohneinheiten über die Tannenstrasse erschlossen.

Eine Begegnungszone wird durch die Kantonspolizei bewilligt, weshalb diese nicht im Rahmen des Gestaltungsplans festgesetzt werden kann. Seitens Grundeigentümerin und der Gemeinde ist die Umsetzung jedoch unbestritten und für die vorgesehene Anzahl Wohneinheiten unproblematisch. Mit der Begegnungszone wird die Koexis-

tenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmer erreicht und es werden fließende Übergänge von den gemeinschaftlichen Aussenräumen zur Strasse geschaffen, wodurch ein Mehrwert für die Bewohner entsteht.

In den Baubereichen A und C (angrenzend an die Wohnzone) sind max. 12 m Gesamthöhe zulässig, wobei das oberste Geschoss max. 50% der Grundfläche betragen darf. Im Baubereich B sind max. 17 m möglich, wobei die Fläche des obersten Geschosses auch wiederum nur 50% der darunterliegenden Geschossfläche umfassen darf.

Mit der am 7. September 2016 durch die Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Bau- und Zonenordnung wurde das vorliegend betroffene Areal in eine W2B umgezont, wobei die Vorgabe der Geschossigkeit aufgehoben wurde und damit die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar wird. Ausserdem sind neu auch Flachdächer möglich. Mit der Möglichkeit der Arealüberbauung in der W2B gilt neben einem Baumassenzuschlag von 15% eine 3 m höhere Gebäude- bzw. Gesamthöhe, d.h. beispielsweise 10.5 m Gebäudehöhe und eine Firsthöhe von 7 m, was einer maximalen Gesamthöhe von 17.5 m entspricht. Die Gebäudelängen sind nicht beschränkt.

In der Gewerbezone beträgt die Gebäudehöhe 10 m und die Firsthöhe 7 m gemäss § 281 PBC, damit ist die max. Gesamthöhe bei 17 m. Die Gebäudelänge beträgt bis 92 m und die Baumasse 4.5. Diese Dimensionen werden auch im dichteren Teil Ost (BMZ 2.94) nicht erreicht. Die möglichen Bauten sind bezüglich Baumasse und Höhe angemessen und gut integrierbar.

Die an diesem Ort vorgesehene Verdichtung ist aufgrund der Zentrumsnähe raumplanerisch erwünscht und wird an dieser Lage deshalb sehr begrüsst.

Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016 zur Aufzoning von der W2A in die W2B wird an dieser Lage die Innenentwicklung gefördert. Innenentwicklung ist an zentralen gut erschlossenen Lagen zu fördern und ist ganz im Sinne der Raumplanungsstrategie von Bund, Kanton und Gemeinde.

Die städtebauliche Setzung im Teil West entspringt dem Weilergedanken, weshalb eine klare und lineare Trennung von Strasse, Vorgarten (Parkplatz), Gebäude nicht erwünscht ist. Im Gegenteil, mit grösseren und kleineren Strassenabständen soll die lockere Anordnung der Gebäude um einen Platz ermöglicht werden. Dies wird durch die unterirdischen Parkierung ermöglicht.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine gesamthaft bessere Lösung für den Geltungsbereich ermöglicht (Aussenraum, Städtebau, Architektur, Verkehr) und die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung erreicht.

Entscheid

Der Antrag wird aus den oben genannten Gründen abgelehnt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse Inkraftsetzung

Embrach. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung hat am 03.08.2017 verfügt:

Die Genehmigung der Baudirektion wurde am 18.08.2017 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 25.09.2017 wurde dagegen kein Rechtsmittel ergriffen. Somit tritt der Private Gestaltungsplan Tannenstrasse mit Datum dieser Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Embrach

00213033