

VERFÜGUNG

vom 13. April 2007

Neftenbach. Privater Gestaltungsplan „Haltenstrasse“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Neftenbach hat am 7. Juni 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Haltenstrasse“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. März 2007 und des Bezirksrats Winterthur vom 27. März 2007 kein Rekurs eingegangen. Die Gemeinde Neftenbach ersucht um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan steht im Zusammenhang mit dem Quartierplan Halten. Mit BDV Nr. 869/2004 hat die Baudirektion den Quartierplan und mit BDV Nr. 870/2004 den Gestaltungsplan „Lärmschutz Halten“ genehmigt. Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht die Erstellung von Terrassenhäusern. Dieses Konzept ist eine sinnvolle Antwort auf die steile Hanglage der Wohnzone. Die Bau- und Zonenordnung von Neftenbach erlaubt keine Terrassenhäuser. Die Dichte der Überbauung ist geringfügig höher als nach der Regelbauweise. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für das Überbauungskonzept.

Der Beschluss ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Neftenbach vom 7. Juni 2006, mit dem diese dem privaten Gestaltungsplan „Haltenstrasse“ zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Neftenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Baukonsortium Haltenstrasse, c/o Walter Ganz AG, Neuwiesenstrasse 8, 8401 Winterthur

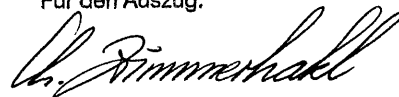
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

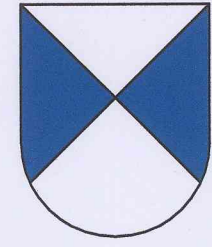
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 736.00 8000 001266 / 83120.40.210

- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage eines Dossiers).

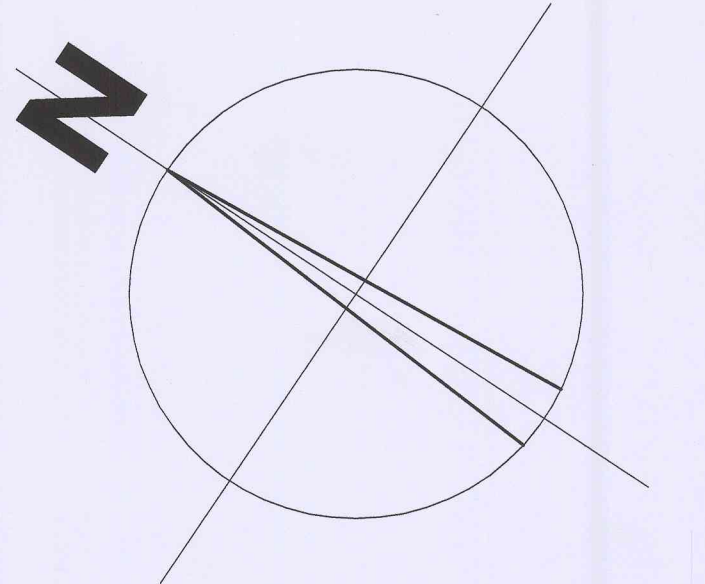
Zürich, den 13. April 2007
070020/Obl/Zst

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





NEFTENBACH 1:200



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

" HALTENSTRASSE "

Die Grundeigentümer: *Pr*
W. Gaus
g. Blug

Öffentliche Auflage vom 18. November 2005 bis 17. Januar 2006

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am: 7. Juni 2006

Namens des Gemeinderates 12. BEZ. 2006

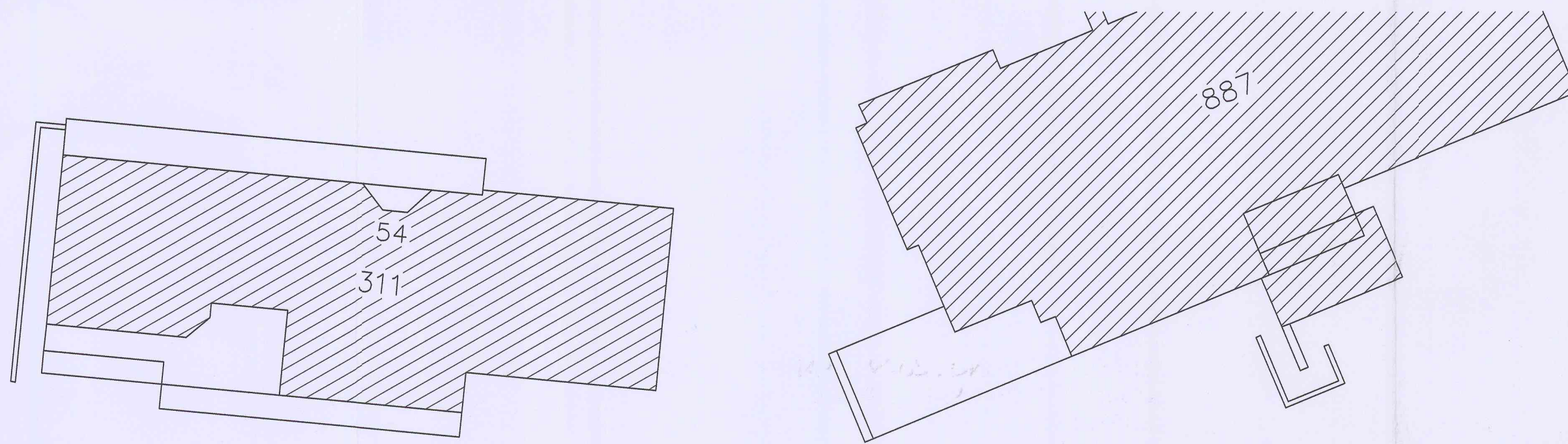
Der Präsident: *M. Bahel*
Der Schreiber: *[Signature]*

von der Baudirektion genehmigt am: 13. April 2007 BDV Nr. 58/07

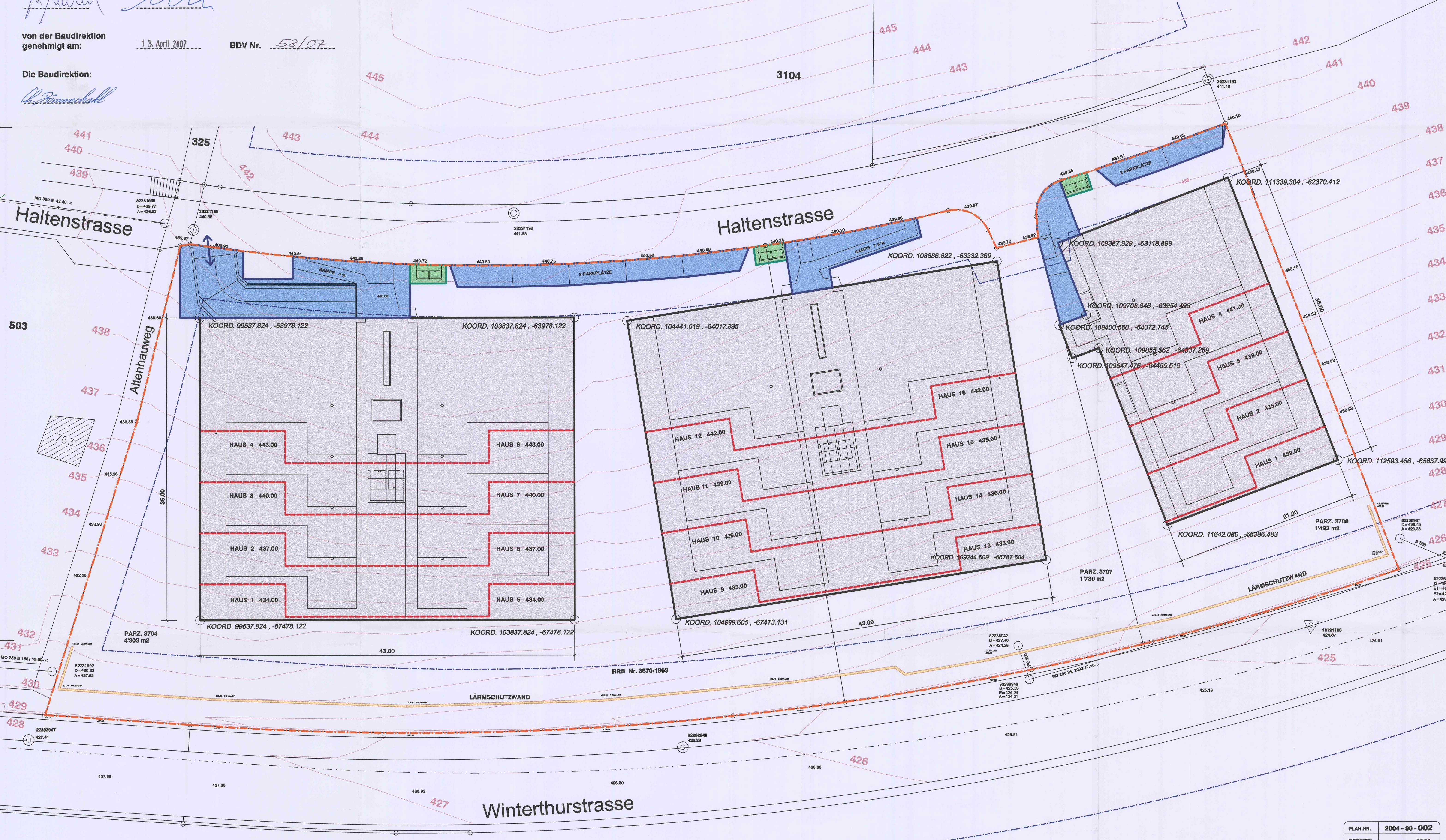
Die Baudirektion: *[Signature]*

LEGENDE

- GP PERIMETER
- BAUBEREICHE (ART. 5)
- ERSCHLIESSUNG, ZU-WEGFAHRT OBERIRDISCHE PARKIERUNG ZUGÄNGE (ART. 6)
- VORGEGEBENE TERRASSIERUNG (ART. 7)
- BAULINIEN
- CONTAINER STANDPLÄTZE
- LÄRMSCHUTZWAND (SEP. BAUEINGABE)

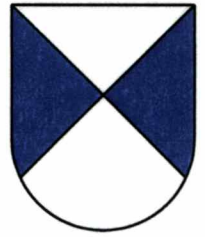


OK. FERTIG ERDGESCHOSS	HAUS	1 & 5	434.00 M.ü.M.
	HAUS	2 & 6	437.00 M.ü.M.
	HAUS	3 & 7	440.00 M.ü.M.
	HAUS	4 & 8	443.00 M.ü.M.
	HAUS	9 & 13	433.00 M.ü.M.
	HAUS	10 & 14	436.00 M.ü.M.
	HAUS	11 & 15	439.00 M.ü.M.
	HAUS	12 & 16	442.00 M.ü.M.



PLAN.NR.	2004 - 90 - 002
GROSSE	84x75
GEZ.	cad by mTer
DATUM	21.10.2005
REVIDIERT	20.08.2006
FILE	238-B100.dwg

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE NEFTENBACH



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
" HALTENSTRASSE "

VORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümer:

FR
.....
W. Gany,
.....
G. Gany,
.....

Öffentliche Auflage vom 18. November 2005 bis 17. Januar 2006

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 7. Juni 2006

Namens des Gemeinderates 12. DEZ. 2006

Der Präsident:

M. Kappel
.....

Der Schreiber:

[Signature]
.....

von der Baudirektion
genehmigt am:

13. April 2007
.....

BDV Nr. 58/07

Die Baudirektion:

[Signature]
.....

Gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 erlässt die Gemeinde Neftenbach den privaten Gestaltungsplan „Haltenstrasse“ mit folgenden Bestimmungen:

Geltungsbereich und Bestandteile	<p>Art. 1</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan umfasst die zwischen der Haltenstrasse und der Winterthurstrasse liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 3704, 3707 und 3708.</p> <p>² Er besteht aus dem Plan im Massstab 1:200 und den zugehörigen Vorschriften.</p>
Zweck des Gestaltungsplanes	<p>Art. 2</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Realisierung von Terrassenhäusern.</p> <p>² Der Gestaltungsplan ermöglicht und regelt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• den Bau von Terrassenhäusern;• die Erschliessung via Haltenstrasse;• die Terrassierung der Häuser und des Geländes;• die Garagierung und Parkierung;• die Lärmschutzmassnahmen zur Winterthurstrasse hin;• die Lage und Anordnung von Container-Abstellplätzen;
Ergänzendes Recht	<p>Art. 3</p> <p>Soweit der Gestaltungsplan und die Vorschriften keine Festlegungen treffen, gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Neftenbach.</p>
Nutzweise	<p>Art. 4</p> <p>Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.</p>
Baubereiche für Neubauten	<p>Art. 5</p> <p>¹ In den bezeichneten Baubereichen dürfen Neubauten unabhängig von Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen situiert werden.</p> <p>² Die unterirdische Garagierung darf im bezeichneten Umfang ebenso über den Baubereich für Neubauten herausragen, wie die ebenfalls bezeichnete interne Erschliessung.</p>
Baubereiche Garagierung und interne Erschliessung	
Erschliessung und Parkierung	<p>Art. 6</p> <p>¹ Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt. Die Sicherung der gemeinsamen Zu- und Wegfahrten durch Dienstbarkeiten bleibt vorbehalten.</p> <p>² Der Zugang zu den 7 Längsparkplätzen gemäss Planeintrag erfolgt direkt von der Haltenstrasse.</p> <p>³ Mindestens fünf der sieben offenen Abstellplätze sind für Besucher auszuscheiden und dauernd für diesen Zweck freizuhalten.</p>

Ebenen / Geschosszahl / Gebäudehöhe	<p>Art. 7</p> <p>¹ Es sind pro Baukörper maximal 4 Ebenen / Geschosse zulässig.</p> <p>² Die lichte Raumhöhe pro Ebene / Geschoss darf 2.60 m nicht überschreiten.</p> <p>³ Die unterste Ebene muss mehrheitlich, die zweite Ebene mindestens teilweise in das gewachsene Terrain ragen.</p> <p>⁴ Die Bestimmungen gemäss Art. 10 BZO und §§ 278 ff PBG bezüglich der Gebäudehöhen finden im GP-Perimeter ausdrücklich keine Anwendung.</p>
Gebäuelänge	<p>Art. 8</p> <p>Die Bestimmungen von Art. 10 und 11 BZO bezüglich Gebäuelänge und Zusammenrechnung Gebäuelänge bei Gebäudeabständen unter 7 m finden im GP-Perimeter ausdrücklich keine Anwendung.</p>
Rückversatz einzelner Ebenen	<p>Art. 9</p> <p>Die einzelnen Ebenen müssen südwestseitig mindestens 5 m zueinander zurückversetzt sein.</p>
Ausnützung	<p>Art. 10</p> <p>¹ Die Ebenen 1 und 4 gelten für die Bestimmungen der zulässigen Ausnützung als nicht anrechenbare Unter- bzw. Dachgeschosse.</p> <p>² Dies allerdings nur insoweit, als dass ihre Grundflächen nicht grösser als diejenigen der Ebenen 2 und 3 sind. Entsprechende Mehrflächen sind für die Ausnützung anrechenbar.</p>
Lärmschutz- Massnahmen	<p>Art. 11</p> <p>¹ Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind im Privaten Gestaltungsplan „Lärmschutz Halten“ ARV Nr. 870/2004 festgehalten. Sie sind verbindlich.</p> <p>² Abweichungen für den gesamten Gestaltungsplanperimeter sind möglich, falls sich die Massnahmen mindestens gleich gut ins Gelände integrieren lassen und ein adäquater Lärmschutznachweis erbracht wird.</p>
Umgebungs- Gestaltung	<p>Art. 12</p> <p>Es ist auf eine besonders gute Umgebungsgestaltung zu achten. Böschungsverbauungen sind zu terrassieren und zu bepflanzen.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 13</p> <p>Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE NEFTENBACH



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
" HALTENSTRASSE "

PLANUNGSBERICHT
nach Art. 47 RPV

Die Grundeigentümer:

PM
.....
W. Gary.
.....
J. Lüthi
.....

Öffentliche Auflage vom 18. November 2005 bis 17. Januar 2006

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 7. Juni 2006

Namens des Gemeinderates

12. DEZ. 2006

Der Präsident:

M. Huber
.....

Der Schreiber:

[Signature]
.....

von der Baudirektion
genehmigt am:

13. April 2007
.....

BDV Nr.

58/07
.....

Die Baudirektion:

A. Zimmermann
.....

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Ausgangslage, Terrassenhäuser	3
2. Weshalb ein Privater Gestaltungsplan?	3
3. Was legt der Private Gestaltungsplan fest?	3
3.1 Erwünschte bauliche Entwicklung	3
3.2 Verkehrserschliessung / Parkierung	4
3.3 Freiräume, Umgebungsgestaltung	4
3.4 Lärmschutz	4
4. Auswirkungen des Privaten Gestaltungsplanes	4
4.1 Verhältnis zur PBG / BZO	5
4.2 Gestaltung	5
5. Planungsverfahren / Genehmigungen	5
6. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen (wird nach der Publikation ergänzt)	5

1. Ausgangslage, Terrassenhäuser

Das Baukonsortium „Haltenstrasse“, Walter Ganz AG, Neuwiesenstrasse 8, 8401 Winterthur, beabsichtigt, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3704, 3707 und 3708 Terrassenhäuser zu erstellen.

An der Sitzung vom 7. Juni 2005 konnte die Gesuchstellerin die Baukommission Neftenbach grundsätzlich von der Projektidee überzeugen. Dies, weil mit Terrassenhäusern gut auf die steile und exponierte Hanglage reagiert werden kann, was gestalterisch zu einer guten Lösung führen wird.

Weil die BZO Neftenbach keine Terrassenhäuser vorsieht und mit den Terrassenhäusern somit baurechtliche Verstösse in Bezug auf die Geschosszahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge zu erwarten sind, ist der Gesuchstellerin die Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplanes empfohlen worden.

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 14. Juni 2005 dem Vorgehen (Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplanes) in grundsätzlichem Sinn zugestimmt.

2. Weshalb ein Privater Gestaltungsplan?

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung (ARV/869/2004) vom 10. August 2004 den Quartierplan Halten festgesetzt. Der Quartierplan ist in die Teile West und Ost aufgeteilt.

Während der Teil Ost für die Regelbauweise nach BZO/PBG geeignet scheint, drängt sich für das zwischen der Winterthurstrasse und der 13 bis 17 m höher liegenden Haltenstrasse eine Terrassenhaus-Siedlung geradezu auf.

Mit dem Privaten Gestaltungsplan „Haltenstrasse“ sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für wohlproportionierte Terrassenhäuser geschaffen werden.

3. Was legt der Private Gestaltungsplan fest?

Der Private Gestaltungsplan „Haltenstrasse“ umfasst den Situationsplan 1:200 sowie die Vorschriften zum Gestaltungsplan. Dieser Bericht enthält die zum Verständnis nötigen ergänzenden Erläuterungen. Mit dem Gestaltungsplan werden die Abweichungen zur ansonsten geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) definiert. Damit werden die geplanten Terrassenhäuser möglich. Nachstehend sind die massgeblichen Ziele und Inhalte angeführt:

3.1 Erwünschte bauliche Entwicklung

Mit Festsetzung des Quartierplanes Halten ist die rechtsgenügende Erschliessung (§§ 233 ff PBG) des Gebietes Halten gewährleistet. Da es sich dabei um den Eingangsbereich des Dorfes von Winterthur her handelt, setzt sich die Gesuchstellerin für gut proportionierte Neubauten am Siedlungsrand ein.

Um der steilen Hanglage und dem erforderlichen Lärmschutz gerecht zu werden, stellen dem Hang angepasste Terrassenhäuser eine ideale und damit erwünschte bauliche Entwicklung dar.

Durch die Terrassierung lassen sich Lärmschutzmassnahmen entlang der Winterthurstrasse planen, welche weniger stark in Erscheinung treten, als wenn die Bauparzellen in Regelbauweise überbaut würden.

3.2 Verkehrerschliessung, Parkierung

Die Erschliessung der Bauparzellen im GP-Perimeter erfolgt gemäss Quartierplan Halten ausschliesslich via die Haltenstrasse.

Direkt via Haltenstrasse ist eine Zu- und Wegfahrt Tiefgarage geplant. Lediglich 7 offene Fahrzeug-Abstellplätze sind als Längsparkplätze direkt von der Haltenstrasse zugänglich. Alle übrigen Abstellplätze werden unterirdisch angelegt.

3.3 Freiräume, Umgebungsgestaltung

Zwischen den Baubereichen und zur Winterthurstrasse hin sind ausreichend Freiräume vorhanden, um die geforderte gute Umgebungsgestaltung zu realisieren.

Bei der Umgebungsgestaltung wird auf die vorhandene Topografie Rücksicht genommen.

Art. 12 der Vorschriften schreibt eine besonders gute Umgebungsgestaltung und terrassierte und bepflanzte Böschungsverbauungen vor.

3.4 Lärmschutz

Der bewilligte Gestaltungsplan Lärmschutz Halten sieht vor, entlang der Winterthurstrasse (Staatsstrasse) ab O.K. Niveau Radweg eine 6 m hohe, ca. 170 m lange Lärmschutzwand zu erstellen. Dies, um die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) einhalten zu können.

Mit den anhand des Gestaltungsplanes realisierbaren Terrassenhäuser ist aufgrund der zurückversetzten Bauweise der Terrassenhäuser eine weniger massiv in Erscheinung tretende Lärmschutzwand erforderlich. Diese liesse sich zudem vorteilhaft in die Umgebungsgestaltung der Neubauten integrieren.

Die Folge davon ist eine landschaftlich wesentlich besser verträgliche Lärmschutzwand entlang der Winterthurstrasse, was letztlich auch dem Landschaftsbild bzw. der Öffentlichkeit zu Gute kommt.

4. Auswirkungen des Privaten Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine geringfügig höhere bauliche Dichte der Bauparzellen als gemäss Regelbauweise. Gleichzeitig lassen sich die Neubauten (Terrassenhäuser) aber besser in die Hanglage integrieren als Neubauten in Regelbauweise.

Mit den aufgrund des Gestaltungsplanes möglichen Terrassenhäusern lässt sich der Lärmschutz entlang der Winterthurstrasse landschaftliche verträglicher gestalten als gemäss Gestaltungsplan „Lärmschutz Haltenstrasse“.

Auch die geforderte gute und terrassierte Umgebungsgestaltung wird sich letztlich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Der Gestaltungsplan schreibt für die Neubauten die unterirdische Parkierung vor. Im Nahgebiet der Terrassenhäuser werden somit lediglich die Zu- und Wegfahrt sowie 7 offene Abstellplätze sichtbar sein, was sich ebenfalls positiv auf die Umgebungsgestaltung auswirken wird.

Um die Höhen der Neubauten und somit den sichtbaren Bereich der Terrassenhäuser etwas zu brechen, ist die zurückversetzte (terrassierte) Bauweise zwingend vorgeschrieben, womit der Hanglage Rechnung getragen wird.

4.1 Verhältnis zu PBG / BZO

Die Festlegungen des privaten Gestaltungsplanes ergänzen die geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neftenbach. Die Festlegungen treten für das Beizugsgebiet anstelle der Zonenvorschriften.

Mit dem Gestaltungsplan werden keine von den Richtplänen oder vom PBG abweichenden Bestimmungen getroffen.

4.2 Gestaltung

Gemäss Art. 9 der GP-Vorschriften müssen die einzelnen Ebenen südwestseitig mindestens 5 m zueinander zurückversetzt sein.

Alleine schon damit ist die Gewähr einer terrassierten und gut proportionierten Siedlung geboten.

Alsdann schreibt Art. 12 der GP-Vorschriften – wie erwähnt – vor, dass auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten ist. Des weiteren sind die Böschungsverbauungen zu terrassieren und zu bepflanzen.

Gesamthaft ist die Gewähr einer guten Einordnung des Neubauprojektes geboten.

5. Planungsverfahren / Genehmigungen

Der Private Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung durch die Baukommission und den Gemeinderat Neftenbach.

Gemäss § 7 Abs. 2 PBG ist der Gestaltungsplan 60 Tage öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann sich jedermann zum Planinhalt äussern.

Über allfällige Einwendungen hat die Baubehörde Neftenbach einen Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen zu erstellen.

Der Gestaltungsplan bedarf alsdann der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Neftenbach und der Baudirektion des Kantons Zürich.

6. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen

(wird nach der Publikation ergänzt)