

VERFÜGUNG

vom 10. August 2004

Neftenbach. Privater Gestaltungsplan Halten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 30. März 2004 stimmte der Gemeinderat Neftenbach dem privaten Gestaltungsplan Halten zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Juni 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Juni 2004 ersucht die Gemeinde Neftenbach um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan hat der Gemeinderat den Quartierplan Halten festgesetzt. Das Quartierplangebiet grenzt an die Winterthurstrasse S-3. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass im Planungsgebiet gegenüber der Winterthurstrasse die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Halten, dem der Gemeinderat Neftenbach am 30. März 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

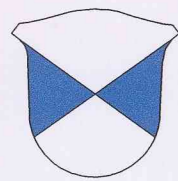
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 10. August 2004
041180/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Neftenbach

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Lärmschutz Halten

Situation 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 23.3.2004

Ganz Walter *10. Ganz* Politische Gemeinde Neftenbach

Peter Heinz *PH* Peter Robert Erben:

Peter-Baumann Susanne Neidhart Michael
(als Beistand der minderj. Kinder)

AGOB AG *gdmw* *S. Peter* *M. U. Meyer*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30.3.2004

im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates, 30.3.2004

Die Präsidentin:
Anna L

Der Schreiber:
Peter

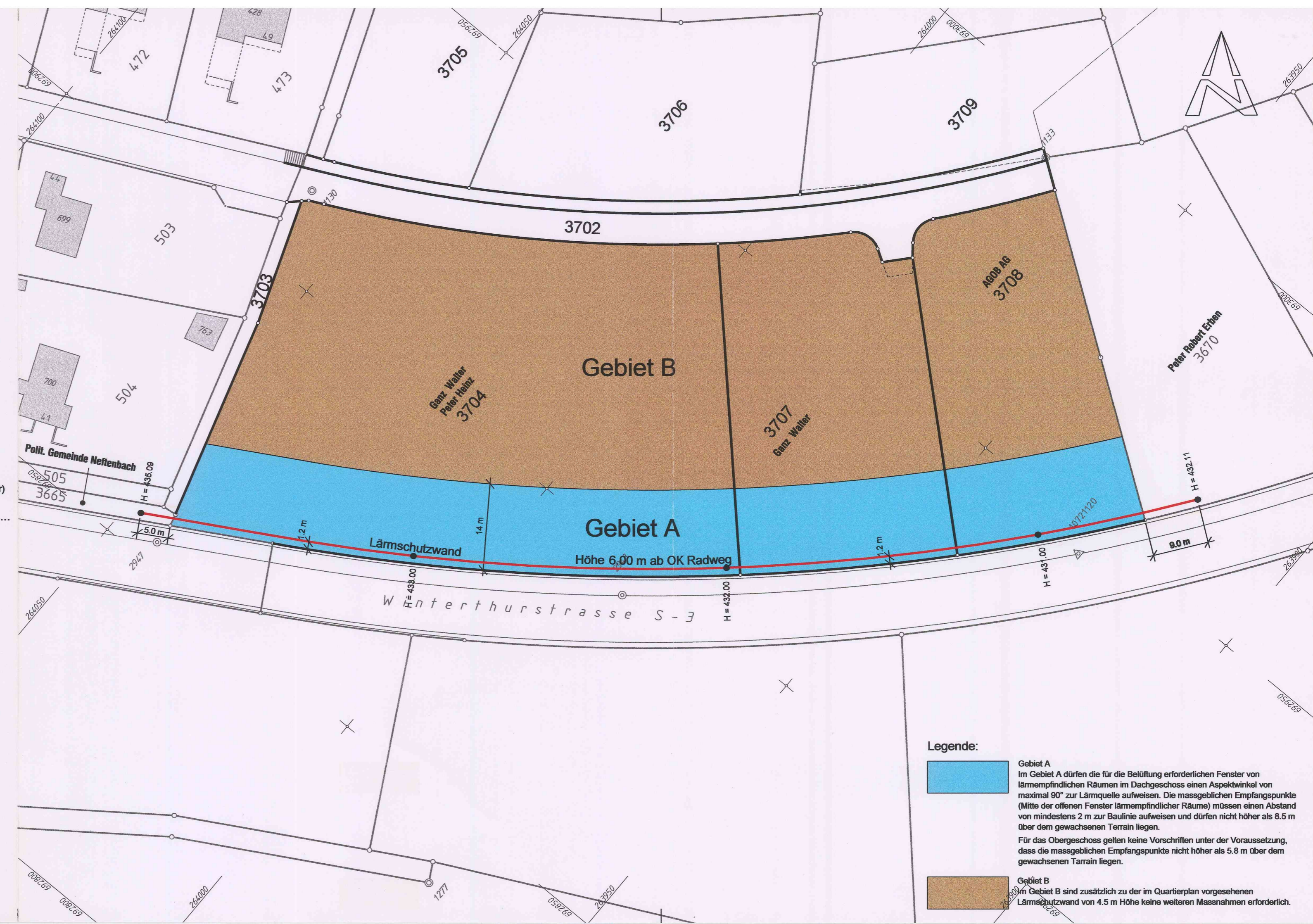
Von der Baudirektion
genehmigt am 10. Aug. 2004

BDV Nr. 870104

Für die Baudirektion
Ch. Zimmerhald

Verfasser: **walter leisinger ag**
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Strehlgasse 19
8472 Seuzach
Tel. 052 / 320 03 20
Fax 052 / 320 03 21

Plan Nr. 04 / 02 / 008
Seuzach, 10. März 2004
Archiv Nr.



Legende:

Gebiet A
Im Gebiet A dürfen die für die Belüftung erforderlichen Fenster von lärmempfindlichen Räumen im Dachgeschoss einen Aspektwinkel von maximal 90° zur Lärmquelle aufweisen. Die massgeblichen Empfangspunkte (Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume) müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur Baulinie aufweisen und dürfen nicht höher als 8.5 m über dem gewachsenen Terrain liegen.
Für das Obergeschoss gelten keine Vorschriften unter der Voraussetzung, dass die massgeblichen Empfangspunkte nicht höher als 5.8 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

Gebiet B
Im Gebiet B sind zusätzlich zu der im Quartierplan vorgesehenen Lärmschutzwand von 4.5 m Höhe keine weiteren Massnahmen erforderlich.



Kanton Zürich

Gemeinde Neftenbach

Privater Gestaltungsplan Lärmschutz Halten

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 23. 3. 2004

Ganz Walter *W. Ganz* Politische Gemeinde Neftenbach

Peter Heinz *P. Heinz* Peter Robert Erben:

Peter-Baumann Susanne

Neidhart Michael
(als Beistand der minderj. Kinder)

AGOB AG *P. AGOB*

..... *S. Peter*

..... *M. Neidhart*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30. 3. 2004

im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates, 30. 3. 2004

Die Präsidentin:

A. Zimmerhald

Der Schreiber:

Peter

Von der Baudirektion
genehmigt am 10. Aug. 2004

BDV Nr. 870 / 04

Für die Baudirektion

A. Zimmerhald

Plan Nr. 04 / 02 / 008

Verfasser:

 walter leisinger ag

Seuzach, 10. März 2004

Ingenieur- und
Vermessungsbüro
Strehlgasse 19
8472 Seuzach

Tel. 052 / 320 03 20
Fax 052 / 320 03 21

Archiv Nr.

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan (GP) mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) regelt die für die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) erforderlichen Massnahmen gegen den Lärm der Winterthurstrasse.

Art. 2 Bestandteile

Der Private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Plan 1:500 vom Juli 2003 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Gestaltungsplan-Vorschriften gelten für die im zugehörigen Plan bezeichneten Perimeter. Der Perimeter ist in 2 Gebiete mit unterschiedlichen Vorschriften aufgeteilt.

Art. 4 Verhältnis zum bestehenden Recht

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neftenbach sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

Bauvorschriften

Art. 5 Gebiet A

Im Dachgeschoss von Gebiet A müssen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume um mindestens 90° lärmabgewandt (seitlich) zur S-3 / Winterthurstrasse angeordnet werden. Die massgeblichen Empfangspunkte (Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume) müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur Baulinie aufweisen und dürfen nicht höher als 8.5 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

Für das Obergeschoss gelten keine Vorschriften unter der Voraussetzung, dass die massgeblichen Empfangspunkte nicht höher als 5.8 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

Art. 6 Gebiet B

Im Gebiet B sind zusätzlich zu der im Quartierplan vorgesehenen Lärmschutzwand von 4.5 m Höhe keine weiteren Massnahmen erforderlich.

Art. 7 Verzicht auf Vollgeschoss

Wird das Obergeschoss durch ein Dachgeschoss ersetzt, sind für das Dachgeschoss die Vorschriften über das Obergeschoss massgebend.

Art. 8 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen zu diesen Vorschriften gestatten, sofern mittels eines Aussenlärmgutachtens nachgewiesen wird, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II, namentlich 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht, mit anderen Massnahmen eingehalten werden können.

Schlussbestimmung

Art. 9 Inkrafttretung

Der Gestaltungsplan Lärmschutz Halten tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Kanton Zürich

Gemeinde Neftenbach

Privater Gestaltungsplan Lärmschutz Halten

Erläuternder Bericht

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 23. 3. 2004

Ganz Walter *W. Ganz* Politische Gemeinde Neftenbach

Peter Heinz *PH* Peter Robert Erben:

Peter-Baumann Susanne

Neidhart Michael
(als Beistand der minderj. Kinder)

AGOB AG *getun*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30. 3. 2004

im Amtsblatt ausgeschrieben am: 02. 04. 2004

Namens des Gemeinderates, 30. 3. 2004

Die Präsidentin:

Anna L.

Der Schreiber:

PH

Von der Baudirektion
genehmigt am 10. Aug. 2004

BDV Nr. 870104

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

Plan Nr. 04 / 02 / 008

Verfasser:

 walter leisinger ag

Ingenieur- und
Vermessungsbüro
Strehlgasse 19
8472 Seuzach

Tel. 052 / 320 03 20
Fax 052 / 320 03 21

Seuzach, 10. März 2004

Archiv Nr.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.1 Zweck des Berichts	2
1.2 Ausgangslage	2
2. Lärmschutz.....	2
2.1 Abklärungen bezüglich Lärm.....	2
2.2 Bauliche Massnahmen	3
2.2.1 Lärmschutzwand	3
2.2.2 Einordnung und Gestaltung	3
2.3 Gestalterische Massnahmen (Vorschriften).....	3
2.4 Ausnahmen.....	4
3. Umsetzung des übergeordneten Rechts.....	4
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung.....	4
3.2 Information und Mitwirkung	5
3.3 Umweltschutzgesetz	5

1. Einleitung

1.1 Zweck des Berichts

Die Behörden, welche Nutzungspläne erlassen, sind gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) verpflichtet, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG), die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und die kantonalen Richtpläne, sowie die Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

Gestaltungspläne sind Sondernutzungspläne, welche die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung ergänzen (§§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz PBG). Deshalb ist zuhanden der Genehmigungsbehörde ein Bericht über die Berücksichtigung des übergeordneten Rechts gemäss Art. 47 RPV zu verfassen.

1.2 Ausgangslage

Der Gemeinderat Neftenbach hat am 1. September 1998 beschlossen, über das Gebiet Halten einen Quartierplan (QP) erarbeiten zu lassen. Die Baudirektion genehmigte den Einleitungsbeschluss mit Verfügung BDV Nr. 1377 vom 24. November 1998.

Der Quartierplanentwurf wurde dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) am 28. März 2002 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des ARV vom 24. Juni 2002 hielt fest, dass aufgrund der fehlenden Feinerschliessung gemäss neuer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich und des Bundesgerichts der Planungswert zur Anwendung komme. Die massgebenden Planungswerte seien auf der Baulinie entlang der Winterthurstrasse S-3 stark überschritten. Werde als baulicher Lärmschutz eine Wand geplant, sei diese im QP bezüglich Lage, Höhe und Fusspunkt verbindlich festzulegen. Wenn Empfangspunkte trotzdem noch Planungswert-Überschreitungen aufweisen, so müsse deren Einhaltung mit einem auf den Lärmschutz reduzierten Gestaltungsplan (GP) sichergestellt und gleichzeitig mit dem QP zur Genehmigung eingereicht werden.

2. Lärmschutz

2.1 Abklärungen bezüglich Lärm

Aufgrund der Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht wurden zur Lärmsituation und zu möglichen Lärmschutzmassnahmen detaillierte Untersuchungen vorgenommen und im Bericht „Abklärungen bezüglich Lärm“ zusammengestellt. Dieser Bericht vom 18. Juli 2003 enthält Grundlagen, Pläne und Berechnungsergebnisse und bildet einen Bestandteil des Gestaltungsplan-Dossiers. Im vorliegenden Erläuternden Bericht werden nur die wichtigsten Ergebnisse wiedergegeben.

2.2 Bauliche Massnahmen

2.2.1 Lärmschutzwand

Aufgrund der zwischen Winterthurstrasse und der geplanten Verlängerung der Haltenstrasse vorhandenen Überschreitung der Planungswerte um bis zu 8 dB(A) wird im QP entlang der Winterthurstrasse eine bauliche Massnahme in Form einer 170 m langen und 4.5 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Wegen der Topographie beträgt die Höhe gegenüber OK Radweg 6.0 m. Mit dieser Massnahme können die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II weitgehend eingehalten werden. Einzig in einem schmalen Streifen entlang der Winterthurstrasse treten im Dachgeschoss an der lärmexponiertesten Fassade noch Grenzwert-Überschreitungen auf.

Damit einerseits die Auflagen bezüglich Anordnung der Lüftungsfenster im Dachgeschoss formuliert und andererseits Möglichkeiten für andere Lösungen zur Einhaltung der Planungswerte offen gehalten werden können, wird ein GP Lärmschutz aufgestellt.

2.2.2 Einordnung und Gestaltung

Bei der Wahl der Wandhöhe gilt es abzuwägen zwischen einer sehr hohen baulichen Massnahme mit grosser Schutzwirkung (wodurch auf Baubeschränkungen verzichtet werden kann) und einer niedrigen Wand mit entsprechend geringerer Schutzwirkung und ergänzenden Baubeschränkungen.

Vor dem Hintergrund der Einordnung ins Dorf- und Landschaftsbild wäre die Wandhöhe möglichst tief zu halten. Aufgrund der topographischen Situation mit der gegen Südwesten orientierten Hanglage sind Vorschriften bezüglich der Anordnung lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite aus wohngyienischen Gründen (Besonnung) Grenzen gesetzt (§ 301 PBG). In Abwägung dieser beiden gegensätzlichen Interessen wurde der Wohnhygiene höhere Priorität beigemessen und eine relativ hohe Wand von 4.5 m Höhe (bzw. 6.0 m ab OK Radweg) vorgeschlagen. Die Lärmschutzwand wird über und hinter der bestehenden Natursteinmauer erstellt.

Für eine bessere Einordnung kann der untere Teil (ca. 2.5 m) der Lärmschutzwand, welche zugleich als Stützmauer dienen kann, strassenseitig bepflanzt bzw. begrünt und baugebietsseitig hinterfüllt werden. Die obersten ca. 2 m können transparent ausgeführt werden. Sie dienen zugleich als Schutz gegen Absturz über die Stützmauer.

Da auf der gegenüberliegenden Strassenseite innerhalb von mindestens 100 m keine Gebäude stehen, stellen mögliche Schallreflexionen kein Problem dar.

2.3 Gestalterische Massnahmen (Vorschriften)

Ausgehend von der Parzellengrenze zur Winterthurstrasse sind zwei Gebiete mit lärmschutzrelevanten Vorgaben ausgeschieden worden. Innerhalb dieser Gebiete gelten je dieselben Bauvorschriften, wobei bei einer Wandhöhe von 4.5 m im Gebiet B keine gestalterischen Vorschriften zu beachten sind. Mit der relativ hohen Wand wird erreicht, dass die lärmschutzrechtlichen Einschränkungen für die Projektierung von Bauvorhaben auch im Gebiet A klein sind.

Für beide Baugebiete gilt, dass die Lärmschutzwand vor Bezug des ersten lärmempfindlichen Raumes erstellt sein muss.

2.4 Ausnahmen

Die Möglichkeit, Ausnahmen von den Vorschriften gewähren zu können, wenn die Planungswerte mit anderen Massnahmen eingehalten werden können, lässt für die spätere Projektierung der Bauten einen Spielraum offen.

Bei den Berechnungsgrundlagen für den GP mussten Annahmen zu Höhe, Lage und Exposition der Empfangspunkte getroffen werden. Die Ausnahmebestimmung trägt dem Umstand Rechnung, dass bei der Projektierung von Bauvorhaben günstigere Fälle vorkommen können als angenommen wurden. Beispielsweise:

- die Platzierung des Bauprojekts im gewachsenen Terrain (Differenz Höhenlage);
- Verzicht auf Ausnützung der maximalen Geschosszahl
- die Lage von Empfangspunkten in unregelmässigen Fassadenabwicklungen;
- gestalterische Massnahmen am Gebäude mit Lärmschutzwirkung.

Zudem ist die Lärmsituation innerhalb der beiden Gebiete A und B nicht einheitlich.

Voraussetzung für eine Ausnahme gemäss Art. 8 der Vorschriften ist, dass der projektbezogene Nachweis der Einhaltung der Planungswerte mit einem Aussenlärmgutachten erbracht wird.

Aus Gründen der Einordnung und Gestaltung ist bei einem Verzicht auf die Realisierung der Lärmschutzwand gemäss QP gänzlich auf Lärmschutzwände zu verzichten. Kurze Wände für einzelne Grundstücke sind optisch noch problematischer und bringen akustisch vergleichsweise wenig.

3. Umsetzung des übergeordneten Rechts

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Raumplanung hat zum Ziel, dass wohnliche Siedlungen geschaffen werden (Art. 1 Abs. 2 lit. b.) RPG). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten; Wohngebiete sollten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Art. 3 Abs. 3 lit. b.) RPG).

Mit der Realisierung der Massnahmen gemäss QP- und GP wird die Wohnqualität der Siedlung verbessert. Die Bevölkerung wird mittels Lärmschutzwänden und baulichen Beschränkungen vor Lärmimmission geschützt. Davon profitieren auch Menschen, deren Grundstücke im Bereich liegen, wo die Planungswerte eingehalten werden.

Weiter soll mit der Raumplanung die Landschaft geschont werden. Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Bauten und Anlagen haben sich befriedigend in die Umgebung einzuordnen (§ 238 Abs. 1 PBG).

Die Höhe der Lärmschutzwände ist, wie vorgängig erläutert, so gewählt, dass ein möglichst grosser Bereich vor Lärm geschützt wird (1. Priorität) und die Wand sich dennoch ins Landschafts- und Ortsbild einordnen lässt (2. Priorität).

3.2 Information und Mitwirkung

Der GP Lärmschutz wird zusammen mit dem QP vor der zweiten Grundeigentümer-Versammlung während 30 Tagen für die Beteiligten aufgelegt. Innert der Auflagefrist können die Betroffenen Begehren stellen (§§ 154 ff. PBG).

Nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens setzen der Gemeinderat den QP und die betreffenden Grundeigentümer den GP fest (§ 158 PBG). Die QP-Festsetzung wird öffentlich bekannt gemacht und den Beteiligten schriftlich mitgeteilt. Ebenso wird die Zustimmung des Gemeinderates zum Privaten Gestaltungsplan öffentlich bekannt gegeben. Während der 30 Tage dauernden öffentlichen Auflagen kann jedermann Rekurs einreichen.

3.3 Umweltschutzgesetz

Bezüglich Umweltschutzgesetzgebung ist in erster Linie der Lärmschutz relevant. Mit der geplanten Lärmschutzwand und den Bauvorschriften werden die Planungswerte gemäss Art. 24 Abs. 2 USG sowie Art. 30 und Anhang 3 LSV eingehalten.