



VERFÜGUNG

vom 18. Oktober 2006

Nürensdorf. Privater Gestaltungsplan „Seewadel“, Breite

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Nürensdorf stimmte am 6. Juni 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Seewadel“, Breite zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 11. Oktober 2006 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 20. Juli 2006 ersuchte die Baukommission Nürensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die revidierte Bau- und Zonenordnung hat für das Gebiet Seewadel eine Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Gemäss Art. 32a der Bauordnung ist die Bebauung auf die Lärmschutzbedürfnisse der Anwohner in Bezug auf die Kantonsstrasse auszurichten. Es wird eine sorgfältige und qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen (Ortsbild) verlangt und identische Bautypen sind auf kleinere Arealbereiche zu beschränken.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Seewadel“, Breite, dem der Gemeinderat Nürensdorf am 6. Juni 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Baukonsortium Breite 3, c/o R. Fuchs AG, Zentralstrasse 26,
8604 Volketswil

(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).

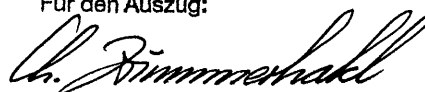
Staatsgebühr	Fr.	464.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	512.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Nürensdorf (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 18. Oktober 2006
060753/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Seewadel

SITUATION 1 : 500

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kat. Nr. 2176 am:

[Handwritten signature]

Festsetzung durch den Gemeinderat Nürensdorf am: 06. Juni 2006

[Handwritten signature]

Der Präsident

[Handwritten signature]

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Okt. 2006

BDV Nr. 156106

[Handwritten signature]

Für die Baudirektion

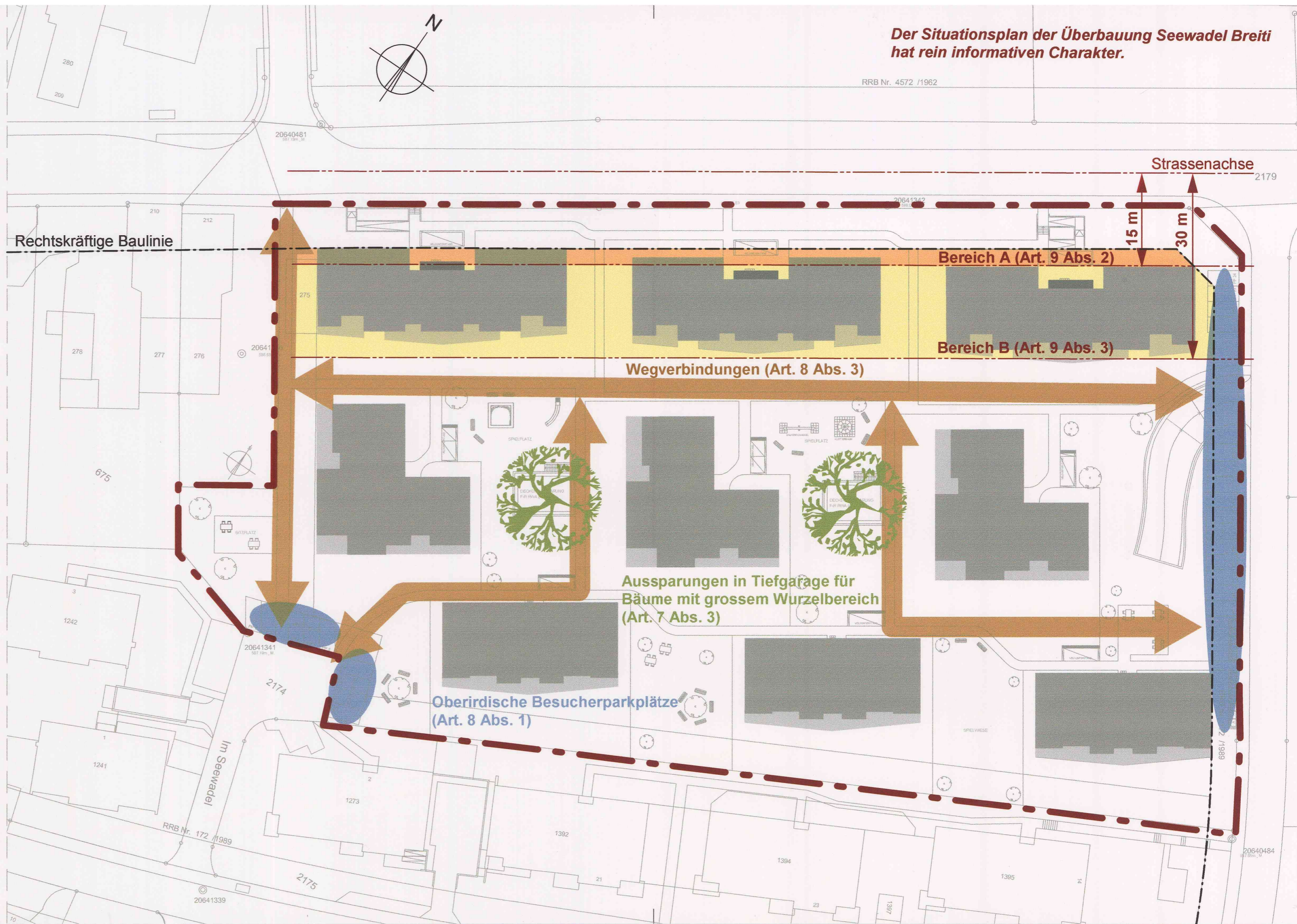
Festsetzungsakte		Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
		•	16.09.2005	Le/Suj	Le/Suj	
		a	23.03.2006	Le/Suj	Le/Suj	<i>Suj</i>
Auftrag-/Plan-Nr.		b				
13.10.80.05.0003.-01		c				
Plan Grösse		d				
30 x 63 cm						



Ernst Winkler + Partner AG

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung
8307 Effretikon, Postfach, Rikonerstrasse 4, Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95, www.ewp.ch





GEMEINDE
NÜRENSDORF ZH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SEEWADEL

Vorschriften

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kat. Nr. 2176 am:


.....

Festsetzung durch den Gemeinderat Nürensdorf am: 06. Juni 2006

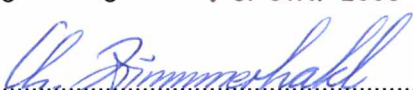

.....

Der Präsident


.....

Der Schreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. Okt. 2006


.....

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1561 06

Festsetzungsakte		Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
		•	16.09.2005	Le/Suj	--	
		a	23.02.2006 <i>u</i>	Le/Suj	--	<i>Suj</i>
Auftrag-/Plan-Nr.		b				
1310 80 05 0003 - 02		c				
Plan Grösse		d				
A4						



Ernst Winkler + Partner AG

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung
8307 Effretikon, Rikonerstrasse 4 Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95 E-Mail: email@ewp.ch

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan sichert langfristig eine einheitliche Überbauung des Gebietes Seewadel. Hierfür werden die besonderen Qualitäten der Überbauung hinsichtlich der Bautypologie, der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie ein optimaler Lärmschutz festgelegt.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

Das Bauprojekt der R. Fuchs Partner AG für das Gebiet Seewadel vom September 2005, hat im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Seewadel, informativen Charakter.

Art. 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den Hauptteil des Grundstückes Kat.Nr. 2176 und ist im Situationsplan 1:500 ersichtlich.

Art. 4 Gestaltung

Die Überbauungen und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Insbesondere ist auf eine sorgfältige und gute Farbgebung, Materialisierung sowie Gliederung der Fassaden und Aussenräume zu achten.

Art. 5 Typologie

Das Areal ist mit drei unterschiedlichen Bautypen zu überbauen.

Entlang der Alten Winterthurerstrasse sind Zeilenbauten mit einer Mindestlänge von 36 m in Längsausrichtung zu erstellen.

In der zweiten und dritten Bautiefe sind zwei unterschiedliche Bautypen anzuordnen.

Art. 6 Fassadengestaltung

Die Haupt- und Nebenwohnseiten der Gebäude sollen durch die unterschiedliche Ausprägung erkennbar sein. Die Hauptwohnseite muss einen hohen Fensteranteil aufweisen und damit einen transparenten Charakter haben. Die Nebenwohnseite hat einen geschlossenen Charakter aufzuweisen.

Die Fassaden der längeren Zeilenbauten entlang der Alten Winterthurerstrasse sind mit Rücksprüngen zu gliedern.

Balkone und Dachterrassen sind mit einem feingliedrigen Geländer auszubilden.

Die drei Bautypen sollen sich hinsichtlich der Farbgebung unterscheiden. Für alle Fassaden sind warme Farbtöne zu verwenden.

Art. 7 Freiräume

Im Gestaltungsplangebiet müssen für alle Anwohner öffentlich zugängliche Freiflächen mit einer Gesamtgrösse von mindestens 1'700 m² geschaffen werden.

Davon sind mindestens zwei Freiräume als grosszügige und zusammenhängende Anlagen auszubilden. Neben einem befestigten und ausgestatteten Spiel- und Aufenthaltsbereich ist eine unbefestigte Spielfläche vorzusehen.

Zwei in der Tiefgarage ausgesparte Bereiche sind mit gross gewachsenen, einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Art. 8 Erschliessung

Die Erschliessung der Tiefgarage muss über die Oberackerstrasse erfolgen. Oberirdische Parkplätze für Besucher sind entlang der Oberackerstrasse und dem Seewadelweg anzuordnen.

In Ergänzung zu den Abstellplätzen in den Untergeschossen sind nahe der Hauseingänge grosszügige und gedeckte Fahrradabstellplätze anzuordnen.

Innerhalb des Gebietes ist ein dichtes und durchlässiges Wegnetz vorzusehen. Insbesondere die im Situationsplan gekennzeichneten Hauptverbindungen sind zu gewährleisten. Die genaue Lage ist im Rahmen des Bauprojektes auf sinnvolle Weise zu konkretisieren. Die Wege müssen eine Mindestbreite von 2 m aufweisen.

Die Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer ist überall sicherzustellen.

Art. 9 Lärmschutz

Dem Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Aus ortsbaulichen Gründen ist der Lärmschutz zur Alten Winterthurerstrasse durch Situierung der Bauten, Grundrissorganisation und allenfalls Reduktion der Aspektwinkel zu gewährleisten. Lärmschutzwälle oder -wände dürfen nicht erstellt werden.

Im Bereich A müssen lärmempfindliche Räume über die lärmabgewandte Fassade oder seitlich über den Bereich B belüftet werden.

Im Bereich B sind lärmempfindliche Räume über die Seitenfassade oder über die lärmabgewandte Fassade zu belüften. Der Aspektwinkel darf nicht mehr als 90° betragen (Fassade zur Lärmachse).

Die Zeilenbauten entlang der Alten Winterthurerstrasse sind in der ersten Etappe zu realisieren.

Art. 10 Entwässerung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das anfallende Meteorwasser überall, wo technisch und wirtschaftlich möglich, versickern zu lassen.

Art. 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Amt für Raumordnung und Vermessung



GEMEINDE
NÜRENSDORF ZH

Baukonsortium Breiti III
c/o R. Fuchs AG, Volketswil

Gestaltungsplan Seewadel

Planungsbericht Art. 47 RPV
inkl. Stellungnahme zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Effretikon, 23. März 2006



Ernst Winkler + Partner AG

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung
8307 Effretikon, Rikonerstrasse 4, Telefon 052 354 21 11, Telefax 052 343 19 95, Internet: www.ewp.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Entwicklungsabsichten des Baukonsortiums	3
1.2	Grundlagen.....	3
2.	Lage, Erschliessung und Charakter des Gebietes Seewadel	4
3.	Übergeordnete Vorgaben und Ziele für die Gebietsentwicklung	5
4.	Lärmbelastung	6
4.1	Empfindlichkeitsstufe, massgebende Nutzung und Belastungsgrenzwerte.....	6
4.2	Strassenlärm: Grundlagen	6
4.3	Strassenlärm: Berechnungsergebnisse	7
4.4	Fluglärm.....	7
5.	Gestaltungsplanfestlegungen	8
5.1	Kubische Gliederung und Typologie	8
5.2	Freiräume	8
5.3	Erschliessung und Parkierung	9
5.4	Lärmschutz	9
6.	Nicht berücksichtigte Einwendungen	10
	Anhang	11

1. Einleitung

1.1 Entwicklungsabsichten des Baukonsortiums

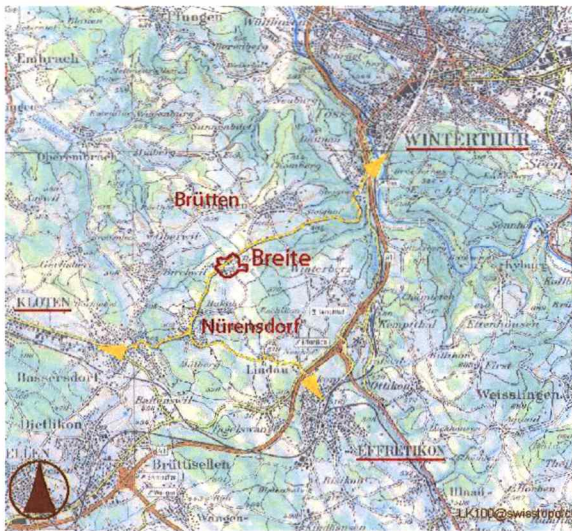
Das Baukonsortium Breite III, c/o R. Fuchs AG in Volketswil beabsichtigt, das Areal Seewadel im Ortsteil Breite von Nürensdorf zu entwickeln. Gemäss Bau- und Zonenordnung BZO ist für das Gebiet ein Gestaltungsplan aufzustellen und dieses im Rahmen einer Arealüberbauung zu überbauen.

Gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz PBG wird der private Gestaltungsplan durch die Grundeigentümer aufgestellt. Der Gestaltungsplan überschreitet den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen gemäss BZO nicht. Der Gestaltungsplan muss nicht durch die Legislative (Gemeindeversammlung) festgesetzt werden. Es genügt die Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG). Genehmigt wird der Gestaltungsplan durch die Baudirektion (§ 89 PBG).

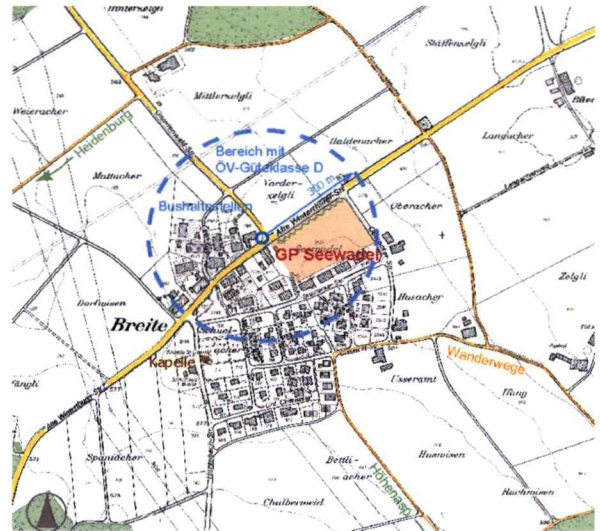
1.2 Grundlagen

- Vorstudie für 9 Mehrfamilienhäuser im Seewadel der R. Fuchs Partner AG vom 12. Juli 2005
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Nürensdorf vom 24. November 2004
- Regionaler Richtplan Glattal vom 22. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan des Kantons Zürich vom 31. Januar 1995 (Gesamtrevision) und vom 2. April 2001 (Teilrevision Bereich Landschaft)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975
- Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31. Mai 1978
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

2. Lage, Erschliessung und Charakter des Gebietes Seewadel



Regionale Einbindung des Ortsteils Breite



Ortsbauliche Einbindung GP Seewadel



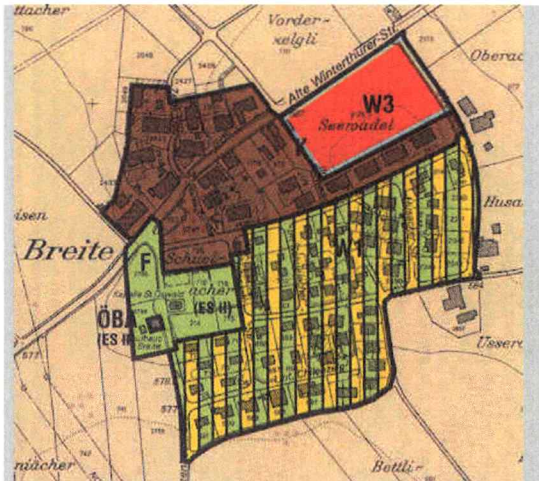
Das Areal Seewadel aus Richtung Brütten

Das Areal Seewadel befindet sich am nordöstlichen Eingang des Ortsteils Breite zwischen Nürensdorf und Brütten. Mit der Alten Winterthurerstrasse (Staatsstrasse 1) ist das Gebiet in Richtung Brütten - Winterthur sowie in Richtung Nürensdorf - Bassersdorf an den übergeordneten Strassenverkehr angebunden. Das bereits erschlossene Areal umfasst ca. 13'800 m² und liegt in nahezu flachem Gelände.

In unmittelbarer Nähe des Gebietes Seewadel befinden sich die Bushaltestellen Grünenwaldstrasse und Winterthurerstrasse, an denen drei Buslinien verkehren. Die halbstündlich verkehrende Buslinie 660 stellt eine Verbindung zum SBB-Bahnhof Winterthur und zum S-Bahnhof Bassersdorf dar. Mit der Linie S 660 wird die Verbindung in den Morgen- bzw. Abendstunden zum und vom Bahnhof Bassersdorf verstärkt und bis zum Flughafen Zürich verlängert. Die Buslinie 658 verkehrt in den Morgen- bzw. Abendstunden zum und vom Bahnhof Effretikon. Insgesamt verfügt das Gebiet Seewadel hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr über die Güteklasse D.

Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden von der Alten Winterthurerstrasse, im Osten von der Oberackerstrasse, im Süden von der Überbauung Bohnackerstrasse und im Westen vom Weg "Im Seewadel" begrenzt. Mit der Lage am Ortseingang befindet sich das Gebiet zwischen Landwirtschaftsflächen und dem traditionellen Ortskern. Zum Schulhaus Breite besteht eine sichere Fusswegverbindung durch die bestehenden Wohngebiete. Mehrere Fuss- und Wanderwege führen durch die Landwirtschaftsgebiete in nahegelegene Wälder. Die eher flache, hügelige Topographie ermöglicht attraktive Sichtbeziehungen zu den umliegenden Waldgebieten und zu dem Kirchturm von Brütten.

3. Übergeordnete Vorgaben und Ziele für die Gebietsentwicklung



Ausschnitt des Zonenplanes 2004



Das Areal Seewadel mit angrenzender Kernzonenüberbauung



Neubauten an der Bohnackerstrasse. Eine Weiterführung dieser in der Kernzone C entstandenen Bauweise wird nicht als wünschenswert erachtet.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gestaltungsplangebiet Seewadel innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Alte Winterthurerstrasse ist als Staatsstrasse von regionaler Bedeutung klassiert.

Am 24. November 2004 ist die revidierte Bau- und Zonenordnung von Nürensdorf in Kraft getreten. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde das bisher unbebaute Gebiet Seewadel von der Kernzone C in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Das Areal liegt am Bauzonenrand und grenzt nur im Südwesten an den traditionellen Ortskern. Es soll deshalb möglichst unabhängig von den südöstlich angrenzenden Neubauten entlang der Bohnackerstrasse gestaltet werden können. Im Hinblick auf die Schaffung einer neuen Ortseingangssituation, die bauliche Gestaltung sowie die Wohnqualität sollen freiere Bauformen möglich sein. Mit der W3 und den speziellen Bauvorschriften wird eine angemessene Baudichte und Geschosshöhe gewährleistet.

Mit dem Instrument des Gestaltungsplans soll über die Rechtskraft der Baubewilligung hinaus gewährleistet werden, dass das Gebiet einem Gesamtkonzept entsprechend entwickelt wird. In Art. 32a BZO sind dazu die folgenden Grundsätze für den Gestaltungsplan Seewadel festgelegt:

- Ausrichtung der Bebauung auf die Lärmschutzbedürfnisse der Anwohner (Kantonsstrasse)
- Sorgfältige und qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen (Ortsbild)
- Identische Bautypen sind auf kleinere Arealbereiche zu beschränken

4. Lärmbelastung

4.1 Empfindlichkeitsstufe, massgebende Nutzung und Belastungsgrenzwerte

Dem Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen (Art. 43 LSV). Die massgebende Nutzung ist Wohnen. Das Grundstück Seewadel, Kat.Nr. 2176, gilt als erschlossen.

Für Bauvorhaben in lärmbelasteten, erschlossenen Bauzonen im Einflussbereich von bestehenden, ortsfesten Anlagen darf die Baubewilligung nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV nur erteilt werden, wenn die **Immissionsgrenzwerte (IGW)** nicht überschritten werden bzw. diese durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite oder durch bauliche/gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.

4.2 Strassenlärm: Grundlagen

Die Lärmberechnung basiert auf den Verkehrsangaben des kantonalen Tiefbauamts, Fachstelle Lärmschutz (FALS), siehe Anhang 1. Gemäss Grundlagen der FALS ist die Lärmbelastung in der Nacht um rund 10.3 dB tiefer als am Tage. Massgebend ist demzufolge die Tagesbelastung.

Alte Winterthurerstrasse (S1)	Tag	Nacht
Verkehrsmenge M16/M8 [Fz/h]	276	52
Lastwagenanteil [%]	3.9	2
Geschwindigkeit [km/h]	70	72
Steigung [%]	3	3
Belagsterm [dB]	0	0
Pegelkorrektur aufgrund Anzahl Fahrzeuge [dB]	0	- 2.8
Emissionspegel Lr,e [dB]	74.5	64.2

In noch nicht überbauten Bauzonen erfolgt die Lärmermittlung gemäss LSV dort, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erstellt werden

dürfen. Aus ortsbaulichen Gründen sind keine Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg vorgesehen. Die Lärm-Empfangspunkte (EP) wurden wie folgt gewählt (siehe Anhang 2):

- EP 1: Frontfassade unmittelbar auf der rechtskräftigen Baulinie
- EP 2: Frontfassade im Abstand von 15 m ab Strassenachse / Lärmquelle
- EP 3: Seitenfassade im Abstand von 15 m ab Strassenachse, Aspektwinkel 90°
- EP 4: Frontfassade im Abstand von 30 m ab Strassenachse

4.3 Strassenlärm: Berechnungsergebnisse

Hinsichtlich Strassenlärm gelten für Wohnnutzung nach Art. 43 und Anhang 3 LSV folgende Grenzwerte:

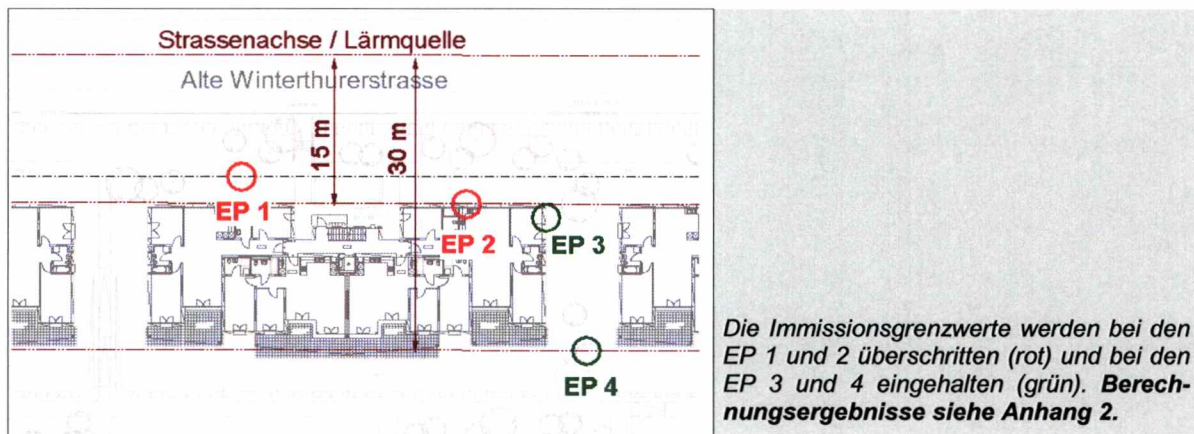
IGW für ES II	Tag	Lr = 60 dB(A)
IGW für ES II	Nacht	Lr = 50 dB(A)

Die Ermittlung der Strassenlärmbelastung erfolgt mit der Tabellenkalkulation gemäss EMPA-Modell StL-86 (Anhang 2). Die Berechnungsergebnisse basieren auf der Konstante A=43.

Die Berechnungen ergeben, dass durch die unmittelbare Nähe zur Kantonsstrasse an den Frontfassaden die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (EP 1, EP 2).

Die Grenzwerte werden eingehalten ab einem Abstand von

- 15 m und einem Aspektwinkel von maximal 90° zur Lärmquelle (EP 3, Seitenfassaden) oder
- 30 m zur Lärmquelle (EP 4, Frontfassade ohne Hindernisse und Aspektwinkel 180°).



Aufgrund der IGW-Überschreitungen sind verschärfte Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile zu erfüllen (Schalldämmwert $D_{nT,w}$ von 39 dB für EP 1, 38 dB für EP 2 und 35 dB für EP 3 und 4).

4.4 Fluglärm

Die Immissionsgrenzwerte für Lärmbelastung durch die Flughäfen Zürich-Kloten und Dübendorf werden gemäss Schreiben der FALS vom 4. August 2005 eingehalten (siehe Anhang 2). Es sind keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

5. Gestaltungsplanfestlegungen

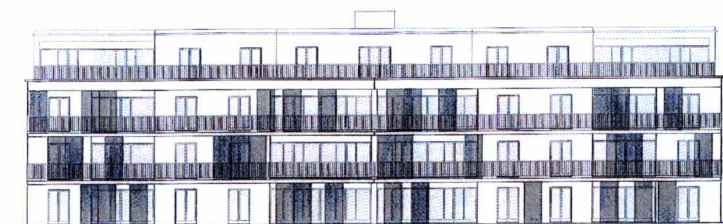
5.1 Kubische Gliederung und Typologie

Die Überbauung Seewadel bildet gegenüber dem traditionellen Ortskern im Westen und den Kernzonen-Neubauten im Süden eine eigene Einheit hinsichtlich Typologie und Gestaltung.

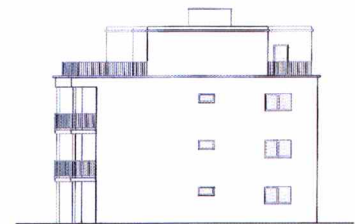
Die Differenzierung der Bauten in drei verschiedene Typen verhindert eine monotone Strukturierung innerhalb des Areals. Während die langgestreckten, riegelartigen Gebäude entlang der Alten Winterthurerstrasse die Überbauung vor Strassenlärm abschirmen, lockern die dahinterliegenden Gebäude die Überbauung auf. Deshalb wird in der ersten Bautiefe eine Mindestgebäuelänge und in der zweiten und dritten Bautiefe die Anordnung zweier unterschiedlicher Bautypen festgelegt. Die Vorstudie zeigt eine möglichst variable Anordnung abgewinkelter Solitärbauten und kürzerer Zeilenbauten. Mit dieser freien Gebäudestellung werden mehrere hofähnliche Freiräume gebildet.

Die Farbgebung mit warmen Farbtönen soll der Überbauung trotz der modernen Formensprache einen Bezug zur ländlichen Umgebung verleihen. Die je nach Bautyp variierende Farbgebung soll die Differenzierung der Arealbereiche unterstützen.

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung wird darauf hin gewirkt, dass die Gebäude zwei klar ablesbare Seiten erhalten. Hinsichtlich der Bezüge vom Innen- zum Aussenraum wird die Hauptwohnseite der Mehrfamilienhäuser sehr transparent und durchlässig sein, während die geschlosseneren Nebenwohnseite und die Rückfassade abschirmend wirken. Rückspringende Attikageschosse sollen zur horizontalen Strukturierung der Fassaden beitragen.



Beispiel einer offenen Südfassade / Hauptwohnseite mit hohem Fensteranteil



Beispiel einer eher geschlossenen Seitenfassade

5.2 Freiräume

Zusammen mit dem internen Wegnetz bilden die frei zugänglichen Freiräume den Raum für soziale Kontakte und gemeinsame Aktivitäten der Bewohner untereinander. Von dem gemäss BZO vorgeschriebenen Umfang an Spiel- und Ruheflächen sollen 1700 m² in Form halböffentlicher, d.h. gemeinschaftlicher Freiräume realisiert werden. Neben privaten Gärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, müssen dadurch auch frei zugängliche Freiflächen zur Verfügung gestellt werden. Um einer unzweckmässigen Aufspaltung in eine Vielzahl von kleinräumigen Restflächen entgegen zu wirken, sollen mindestens zwei grosszügige Anlagen ausgebildet werden. Die Vorschrift zur Ausstattung und Gestaltung soll auf eine Differenzierung der Freiflächen hinsichtlich Nutzergruppen und Aktivitäten hinwirken.

5.3 Erschliessung und Parkierung

Das Gebiet Seewadel soll von der Alten Winterthurerstrasse aus über die Oberackerstrasse erschlossen werden. Mit der Anordnung der Bewohnerparkplätze in einer Tiefgarage wird die Überbauung oberirdisch autofrei sein. Die Zufahrt der Tiefgarage sowie ein Teil der Besucherparkplätze sind an der Oberackerstrasse anzuordnen. Die übrigen Besucherparkplätze werden an der gegenüberliegenden Seite des Areals am Seewadelweg angeordnet. Die Gebietsentwicklung erzeugt somit kaum zusätzlichen PKW-Verkehr innerhalb des bestehenden Quartiers. Die geforderten oberirdischen Fahrradabstellanlagen in der Nähe der Hauseingänge fördern zudem die Nutzung des Fahrrades für kurze Distanzen.

Die gebietsinternen Wege sind Fussgängern, Fahrradfahrern sowie Personen mit Kinderwagen oder Rollstühlen vorbehalten. Mit den textlichen und zeichnerischen Vorschriften zur Dichte und Durchlässigkeit sowie den Hauptverbindungen soll sichergestellt werden, dass die Überbauung direkt in Richtung Ortsteil Breite und Bushaltestelle sowie an das umliegende Spazier- und Wanderwegnetz angebunden ist. Ausserdem sollen innerhalb der Überbauung möglichst direkte Verbindungen zwischen den Gebäuden und Freiräumen sichergestellt werden.

5.4 Lärmschutz

Aus ortsbaulichen Gründen (Ortseingang etc.) werden keine Massnahmen am Ausbreitungsweg getroffen. Auf Lärmschutzwände oder -wälle wird verzichtet.

Es werden zwei Bereiche mit Vorschriften zur Anordnung von Fenstern festgelegt:

- Im Bereich A unmittelbar hinter der Baulinie müssen lärmempfindliche Räume auch über die lärmabgewandte Fassade oder seitlich über den Bereich B belüftet werden können.
- Im Bereich B zwischen 15 m und 30 m ab Lärmquelle / Strassenachse müssen lärmempfindliche Räume auch über die Seitenfassade oder die lärmabgewandte Fassade belüftet werden können.

Für einen besonders guten Lärmschutz wird über die gesetzlichen Vorgaben hinaus festgelegt, dass die erste Bautiefe entlang der Staatstrasse in der ersten Etappe realisiert werden muss. Zudem müssen diese Bauten besonders lang ausgebildet werden. Dies erhöht den Lärmschutz für die dahinterliegenden Bauten und Freiräume.

6. Nicht berücksichtigte Einwendungen

Der Gestaltungsplan lag vom 7. Oktober bis zum 5. Dezember 2005 öffentlich auf. Es wurde eine Einwendung eingereicht. Zudem haben der Ortsplaner der Gemeinde Nürens Dorf und das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) den Gestaltungsplan geprüft. Ein Teil der vorgebrachten Anregungen und Änderungswünsche ist bei der Überarbeitung des Gestaltungsplanentwurfes eingeflossen. Die folgenden Einwendungen wurden nicht berücksichtigt.

Einwender: Um das typische Ortsbild Breite zu erhalten, sollen für die Überbauung des Seewadels im Gestaltungsplan Satteldächer vorgeschrieben werden. Flachdachbauten werden eine negative Veränderung des Ortsbildes nach sich ziehen.

Die Ansicht des Einwenders wird nicht geteilt. Bei der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2004 wurde das Gebiet Seewadel in die W3 mit Gestaltungsplanpflicht und freier Dachform umgezont, um weitere gestalterisch unbefriedigende Kernzonenneubauten zu vermeiden und freiere Bauformen zu ermöglichen. An dieser Zielsetzung wird festgehalten. Eine Satteldachpflicht wäre widersprüchlich.

ARV/ FALS: Im Sinne eines optimierten Lärmschutzes (Art. 1) für das Wohnumfeld ist zu prüfen, ob gegenüber der Alten Winterthurerstrasse eine Riegelwirkung vorgeschrieben werden soll.

Mit Art. 5 wird festgelegt, dass in Längsausrichtung zur Alten Winterthurerstrasse Zeilenbauten mit einer Mindestlänge von 36 m zu erstellen sind. Damit wird ein gegenüber der Gesetzgebung besserer Lärmschutz gewährleistet. Die Ausbildung eines zusammenhängenden Riegels auf der Länge des gesamten Baugrundstückes soll jedoch vermieden werden. Die nachteilige ortsbauliche Wirkung eines 130 m langen Riegels ist wesentlich grösser als die geringfügige Verbesserung für den Lärmschutz der rückwärtigen Gebäude.

Ortsplaner: Es wird allgemein kritisiert, dass das Bauprojekt den im Gestaltungsplan formulierten qualitativen Anforderungen nicht in allen Punkten entspricht. Die in Art. 5 getroffenen Festlegungen zur Bautypologie seien zu detailliert und engen den Projektierungsspielraum ein. Anstelle der angestrebten Qualitätssicherung würden zum Teil nicht überzeugende Überbaumungsmuster festgeschrieben.

Im Gestaltungsplan werden nur die für den Lärmschutz wesentlichen Zeilenbauten entlang der Alten Winterthurerstrasse festgelegt. Ansonsten ist allgemein festgelegt, dass insgesamt drei verschiedene Bautypen verwendet werden sollen. Damit soll einer monotonen Gesamtwirkung entgegen gewirkt werden. Ein ausreichender Projektierungsspielraum für verschiedene gute Lösungen wird gewährleistet.

Ortsplaner: Die Aufzoning des Gebietes "Seewadel" in die W3 erfolgte unter dem Zugeständnis, das mit dem späteren Gestaltungsplan hohe gestalterische und qualitative Anforderungen im Sinne einer Arealüberbauung an das Bauprojekt formuliert werden. Die Einschätzung des Gestaltungsplanentwurfes im Zusammenhang mit dem vorgelegten Bauprojekt führe zu der Erkenntnis, dass die hohen Anforderungen nur durch die Reduktion der BGF erreichbar wäre.

Grundsätzlich sind mit der nach geltenden BO gültigen Dichte und den Gestaltungsplanfestlegungen besonders gute Überbauungen möglich. Mit den Gestaltungsplanvorschriften werden ausreichende qualitative Anforderungen an die Bautypologie, die Fassadengestaltung, die Anlage und Ausstattung der Freiräume formuliert.

ERNST WINKLER + PARTNER AG
Geschäftsbereich Planung + Bauberatung
Fachbereich Siedlungs- und Verkehrsplanung

Effretikon, 23. März 2006
13.10.80.05.0003-Mb/Le

Philipp Lenzi
Projektleiter

Juliane Schulz
Sachbearbeiterin

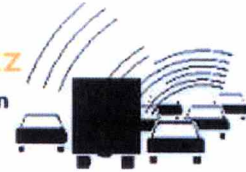
Anhang

- I. **Strassenlärm Informationen der Fachstelle für Lärmschutz**
- II. **Berechnung Strassenlärm**
- III. **Fluglärm Belastungswerte der Fachstelle für Lärmschutz**

 **KANTON ZÜRICH** **GIS-BROWSER**
 Online-Karten des Kantons Zürich <http://www.gis.zh.ch>

Baudirektion
 Fachstelle Lärmschutz
 Europa-Strasse 17, Postfach
 8152 Glattbrugg
 Telefon: +41 1 809 91 51
 Telefax: +41 1 809 91 50
 E-Mail: fals@bd.zh.ch
 Web: www.laerm.zh.ch

**Fachstelle
 Lärmschutz**
 Strassenlärmkarten

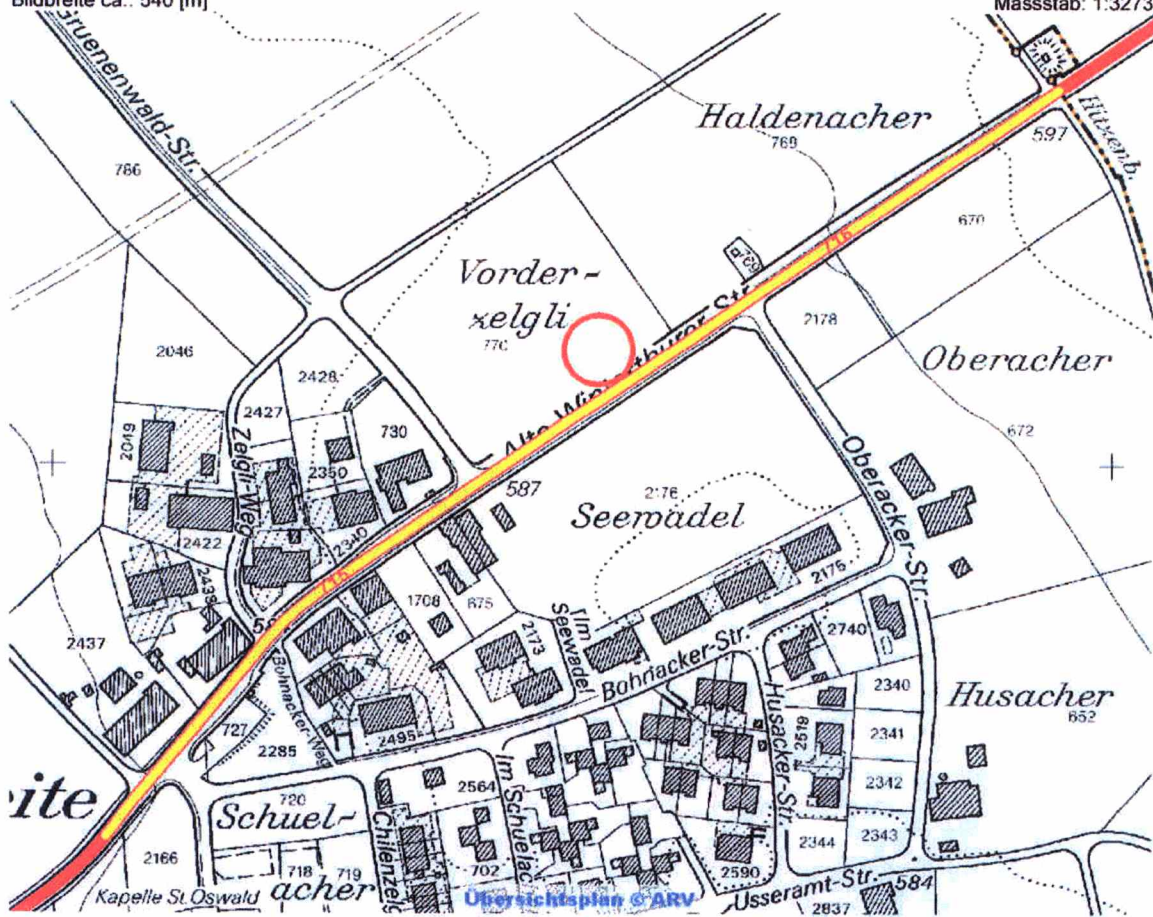


Strassenlärm-Informationssystem

Verkehrszahlenbrief Nr. 2.38553.5584027778
 Glattbrugg, 20. Juli 2005

Bildbreite ca.: 540 [m]

Massstab: 1:3273



© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungsverfahren

Koordinate:	692258 / 257554
Gemeinde:	Nürensdorf
Verfahren:	Planungsverfahren - Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe	ES II
Nutzung	Wohnen

<http://www.gis.zh.ch/scripts/esrimap.dll?Name=LaermInfo&IMGWIDTHNEW=624...> 20.07.2005

Massgebender Belastungsgrenzwert

Immissionsgrenzwert Tag: 60, Nacht: 50

In diesem Verfahren gilt der Immissionsgrenzwert. Für Grenzwertbeurteilungen müssen die unten aufgeführten Emissionspegel Lret und Lren auf den Immissionsort umgerechnet werden.

Massgebend sind die aktuellen Verkehrsdaten. Veränderungen aufgrund öffentlich aufgelegter Strassenprojekte werden jedoch berücksichtigt.

Die für dieses Verfahren relevanten Abschnitte von Staatsstrassen und Autobahnen in der Umgebung des sind nachfolgend aufgeführt.

Lärmrelevante Grundlagedaten:

Nr.	Strasse	Nt	Nt2	Vt	Lret	Nn	Nn2	Vn	Lren	S	von	bis	i	Datum	Ok
716	Alte W'thurerstr.	267	3.9	70	74.5	52	2	72	64.2	S-1	2.68	2.93	3	01.2001	ja
715	Alte W'thurerstr.	267	3.9	60	73.4	52	2	62	63	S-1	2.35	2.68	3.2	01.2001	ja

Legende

Nr: Abschnittsnummer
 Nt [Fzg/h]: Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
 Nn [Fzg/h]: Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
 Nt2/Nn2 [%]: Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in Prozent des Nt bzw. Nn
 vt/vn [km/h]: Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h
 Lret/Lren [dB(A)]: Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A)

S: Strassenbezeichnung des Tiefbauamtes
 von/bis [km]: Hektometrierungskilometer des Tiefbauamtes
 i [%]: Strassensteigung in Prozent
 Datum: Erhebungs-, Aktualisierungs- oder Prognosedatum
 Ok.: Wenn "nein", so müssen die Daten von der Fachstelle Lärmschutz angefordert werden.

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird das EMPA-Strassenlärmmodell mit der empirischen Konstante A= 43 für Asphaltbeton AB10 verwendet.

Die Daten beziehen sich auf das Abfragedatum. Da die Verkehrsdaten periodisch aktualisiert werden, empfehlen wir, die Abfrage vor dem Einreichen des Gutachtens nochmals durchzuführen.

Über die Lage von geplanten Strassen und deren Lärmeinfluss auf das Planungs- oder Baugebiet macht das Lärminformationssystem (noch) keine Angaben. Für kantonale Vorhaben gibt die Fachstelle Lärmschutz weitere Auskünfte. Für die Verkehrsdaten von stark befahrenen und damit lärmrelevanten kommunalen Strassen ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

STRASSENLÄRMBERECHNUNG									
Objekt: Gestaltungsplan Seewadel 8309 Nürensdorf			Lärmquelle: Alte Winterthurerstrasse Verkehrsdaten: Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle für Lärmschutz (FALS, 2001) ¹⁾ EMPA- Modell: A=43						
Empfangspunkt-Nr.	EP 1	EP 1	EP 2	EP 2	EP 3	EP 3	EP 4	EP 4	
Kataster-Nr.	2176	2176	2176	2176	2176	2176	2176	2176	2176
Lärmschutz-Bereich	A	A	B	B	B	B			
Fassade	Nordwest	Nordwest	Nordwest	Nordwest	Nordost	Nordost	Nordwest	Nordwest	
Fassade zur Strasse	Front	Front	Front	Front	Seite	Seite	Front	Front	
Nutzung	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen	
Tag / Nacht	Tag	Nacht ²⁾	Tag	Nacht ²⁾	Tag	Nacht ²⁾	Tag	Nacht ²⁾	
Verkehrsmenge M16/M8	[Fz/h]	267	52	267	52	267	52	267	52
Lastwagenanteil Eta	[%]	3.9	2.0	3.9	2.0	3.9	2.0	3.9	2.0
Geschwindigkeit v	[km/h]	70.0	72	70.0	72	70.0	72	70.0	72
Strassensteigung i	[%]	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Belagszuschlag	[dBA]								
Abstand S ³⁾	[m]	12.0	12.0	15.0	15.0	15.0	15.0	30.0	30.0
Aspektwinkel	[°]					90	90		
Bebauungsgrad B0	[-]								
Bebauungsgrad B1	[-]								
Ausbreitungshöhe ³⁾	[m]								
Hindernis: Distanz A	[m]								
Distanz B	[m]								
Höhe H eff	[m]								
Schirmwert w	[-]	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Emissionspegel Lr,e	[dBA]	74.5	67.0	74.5	67.0	74.5	67.0	74.5	67.0
Abstandsverlust	[dBA]	-10.8	-10.8	-11.8	-11.8	-11.8	-11.8	-14.8	-14.8
Aspektwinkelverlust	[dBA]	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.0	-3.0	0.0	0.0
Reflexionen	[dBA]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bodendämpfung	[dBA]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Luftdämpfung	[dBA]	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.2	-0.2
Hindernisdämpfung	[dBA]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Dauerschallpegel Leq	[dBA]	63.7	56.1	62.7	55.2	59.7	52.1	59.6	52.1
Pegelkorrektur K1	[dBA]	0.0	-2.8	0.0	-2.8	0.0	-2.8	0.0	-2.8
BEURTEIL.PEGEL Lr	[dBA]	64	53	63	52	60	49	60	49
Schalldämmung der Bauteile⁴⁾	[dB]	39		38		35		35	

- 1) Entlang des Gebiets des Gestaltungsplans Seewadel werden zwei Emissionspegel für V=60 km/h bzw. 70 km/h angegeben. Diesen Berechnungen wurden die höheren Emissionswerte zu Grunde gelegt
- 2) Bei dem im Strassenlärm-Informationssystem aufgeführten Emissionspegel in der Nacht ist die Pegelkorrektur von -2.8 dB bereits eingerechnet
- 3) Für die Berechnungen wurden die leicht grösseren Abstände für Empfangspunkte in den oberen Stockwerken sowie die Bodendämpfung **nicht** berücksichtigt
- 4) Als Mass für die Schalldämmung von Bauteilen wird nach SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 3 13) die Standardschallpegeldifferenz **DnT,w** verwendet. Nach Art. 31 Abs. 1 LSV sind bei Strassen die Mindestanforderungen an den Schutz gegen Aussenlärm einzuhalten, wobei im Kanton Zürich gemäss Vernehmlassungsentwurf "Bauen im Lärm" (FALS, August 2002) bei IGW-Überschreitungen verschärfte Anforderungen gelten



Baudirektion Kanton Zürich

Ernst Winkler + Partner AG
Frau Juliane Schulz
Rikonerstrasse 4
8307 Effretikon

E-Mail: suj@ewp.ch

Glattbrugg, 4. August 2005

Gemeinde: Nürensdorf

Lage: Alte Winterthurerstrasse / Oberackerstrasse / Bohnackerstrasse / Im Seewadel
Kat.-Nr.: 2176

FLUGLÄRM-BELASTUNGSWERTE ALS GRUNDLAGE FÜR SCHALLDÄMMNACHWEISE UND BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN

A) Flughafen Zürich

Massgebende Belastungswerte (Lr):

$$Lr = 54 \text{ dB (6-22h)}, 49 \text{ dB (22-23h)}, <45 \text{ dB (23-24h)}, <45 \text{ dB (5-6h)}$$

Die oben aufgeführten massgebenden Belastungswerte des Flughafens Zürich basieren auf dem Umweltverträglichkeitsbericht zum Dock Midfield 1998 sowie auf dem vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) am 29. März 2005 genehmigten vorläufigen Betriebskonzept:

	6-22 h	22-23 h	23-24 h	5-6 h
UVB Dock Midfield 1998	51 dB	<45 dB	<45 dB	<45 dB
Vorl. Betriebskonzept 2005	54 dB	49 dB	-	-

In Gebieten, bei welchen die Belastungswerte des Flughafens Zürich bei $Lr = 55 \text{ dB (6-22h)}$, 50 dB (22-23h) , 50 dB (23-24 h) , 50 dB (5-6 h) oder höher liegen, gelten die *erhöhten Anforderungen* für die Schalldämmung der Aussenbauteile (Art. 32 Abs. 1 LSV). Dies gilt für alle Empfindlichkeitsstufen.

Tiefbauamt

Dienste

Fachstelle Lärmschutz

Europa-Strasse 17, Postfach, 8152 Glattbrugg

Telefon: 044 809 91 51

Telefax: 044 809 91 50

E-Mail: fals@bd.zh.ch

Internet: www.laerm.zh.ch

Dossier: 05343

Bearbeitet von: Marcel Tschurr

Direktwahl: 044 809 91 74

E-Mail: marcel.tschurr@bd.zh.ch

B) Militärflugplatz Dübendorf

Massgebender Belastungswert (Lr):

$$L_r = <50 \text{ dB (Tag)}$$

Die Belastungswerte des Militärflugplatzes Dübendorf basieren auf dem vom damaligen Bundesamt für Betriebe der Luftwaffe (BABLW) - heute Betriebe der Luftwaffe (BLW) - am 4. Dezember 1997 genehmigten Lärmbelastungskataster.

C) Hinweise

Schallschutznachweis (private Kontrolle)

Der Schalldämmnachweis wird üblicherweise spätestens vor der Baufreigabe bei der kommunalen Behörde eingereicht. Liegen die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle jedoch bei $D_{nT,w} = 40 \text{ dB}$ oder höher, ist der Schalldämmnachweis bereits bei der Baueingabe einzureichen. Auf der Website der Fachstelle Lärmschutz sind diese Anforderungen in Abhängigkeit der Fluglärmbelastung aufgeführt (www.laerm.zh.ch/dntw).

Weiterleitung eines Baugesuchs an den Kanton

Führen die oben angegebenen Belastungswerte zu Immissionsgrenzwert-Überschreitungen, so leitet die kommunale Baubehörde ein allfälliges Baugesuch an die Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen weiter.

Gültigkeit der Fluglärm-Belastungswerte

Die in diesem Schreiben aufgeführten Fluglärmwerte behalten so lange ihre Gültigkeit, bis dass neue Fluglärmkurven durch die Baudirektion als massgebend erklärt werden. Für ein Bauvorhaben sind die am Tage der Baueingabe gültigen Fluglärmwerte massgebend.

Mit freundlichen Grüssen

Tiefbauamt

Dienste

Fachstelle Lärmschutz

Marcel Tschurr