



VERFÜGUNG

vom 27. Juni 2002

Flaach. Öffentlicher Gestaltungsplan Chlöffler

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Dezember 2000 setzte die Gemeindeversammlung Flaach den öffentlichen Gestaltungsplan Chlöffler fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. Januar 2001 und des Bezirksrates Andelfingen vom 9. Februar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Juni 2002 ersucht der Gemeinderat Flaach um Genehmigung der Vorlage.

Gemäss Zonenplan (RRB Nr. 995/1997) besteht für das Gebiet Chlöffler die Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan. Die Vorlage beinhaltet die Festlegung von Vorschriften bezüglich Nutzweise und Gestaltung sowie Angaben zur Ergänzung der Erschliessung. Das Gebiet Chlöffler ist grundsätzlich als erschlossen einzustufen. Für das Gebiet besteht kein Vorbehalt im Zusammenhang mit Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Chlöffler, den die Gemeindeversammlung Flaach am 12. Dezember 2000 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Flaach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Flaach (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. Juni 2002
021291/Owü/Zwe

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

Öffentlicher Gestaltungsplan Chläffler

Situation 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dez. 2000

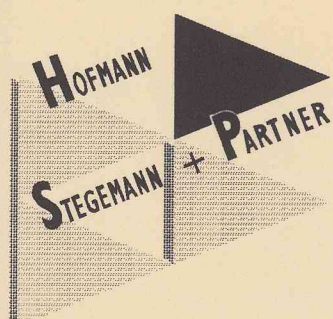
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident

Die Schreiberin

Von der Baudirektion
genehmigt am 27. Juni 2002

BDV Nr. 667102





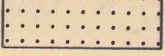


Für die Baudirektion

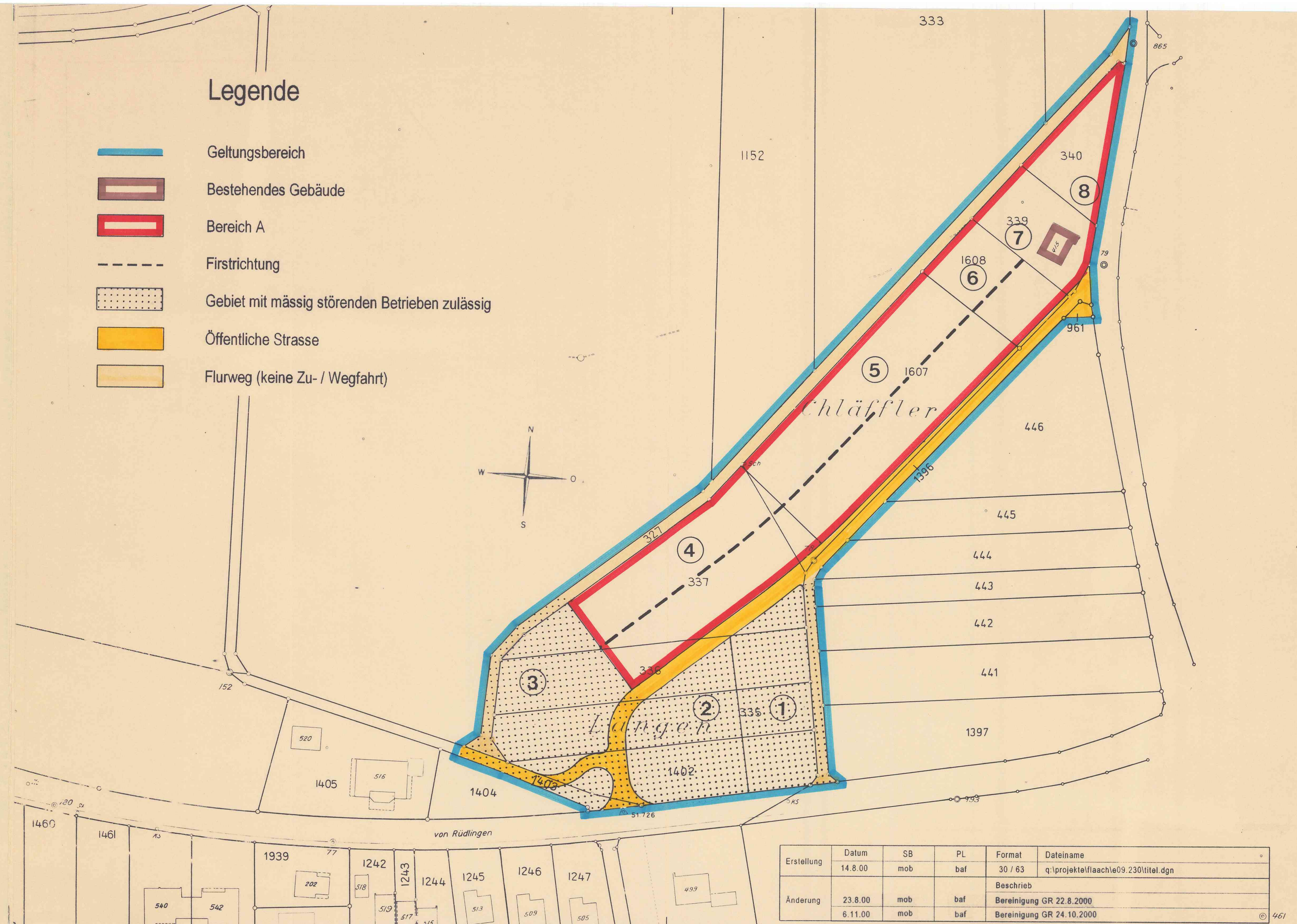


Ingenieure für Vermessung
Bau- und Raumplanung
Andelfingen/Unterstammheim
Tel: 052/305 22 55 Tel: 052/745 13 05
Fax: 052/305 22 56 Fax: 052/745 13 11

8476 Unterstammheim, 6. November 2000

Legende

-  Geltungsbereich
-  Bestehendes Gebäude
-  Bereich A
-  Firstrichtung
-  Gebiet mit mässig störenden Betrieben zulässig
-  Öffentliche Strasse
-  Flurweg (keine Zu- / Wegfahrt)



Erstellung	Datum	SB	PL	Format	Dateiname
	14.8.00	mob	baf	30 / 63	q:\projekte\flaach\09.230\titel.dgn
Änderung					Beschrieb
	23.8.00	mob	baf		Bereinigung GR 22.8.2000
	6.11.00	mob	baf		Bereinigung GR 24.10.2000

Kanton Zürich
Gemeinde Flaach

2

Öffentlicher Gestaltungsplan Chläffler

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **12. Dez. 2000**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident



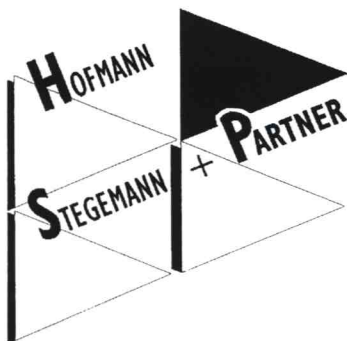
Die Schreiberin



Von der Baudirektion
genehmigt am **27. Juni 2002**

BDV Nr. **667102**

Für die Baudirektion



INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
Andelfingen / Unterstammheim

Büro Unterstammheim:
Tel 052/745 13 05
Fax 052/745 13 11
unterstammheim@hspartner.ch

8476 Unterstammheim, 06. November 2000

Erstellung	Datum	SB	PL	Dateiname
	15.08.2000	gor	baf	I:\PROJE09PLAN\E09.230\D00811c.DOC
Änderung	23.08.2000	gor	baf	Beschrieb
	06.11.2000	"	"	Bereinigung GR 22.08.2000 " " 24.10.2000

Vorschriften

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Chläffler hat den Zweck, die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung sowie eine dem Ortsbild und der Randlage angemessene Überbauung zu sichern.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den die Grundstücke Kat. Nrn. 335, 336, 337, 339, 340, 1402, 1607 und 1608 (Bezeichnung Kat. Nrn., Stand Juli 2000).

3. Bestandteil

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:1000.

4. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz massgebend.

5. Nutzweise

- 5.1 Der punktierte Bereich entspricht bezüglich Nutzweise einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Darin sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- 5.2 Die Nutzweise ausserhalb des punktierten Gebietes entspricht einer Wohnzone gemäss § 52 Abs. 1 PBG.

6. Bestehende Bauten

- 6.1 Das Wohnhaus mit Assekuranz Nr. 415 bleibt bestehen und wird weiterhin als solches genutzt.
- 6.2 Bestehende Bauten können im Rahmen von Neubauten um- oder ausgebaut sowie durch Neubauten ersetzt werden.

- 6.3 Die Vorschriften gemäss Ziffer 6.2 gelten erst nach einer Aufhebung der Bau- und Niveaulinien (RRB Nr. 2107/1972) entlang der Langenstrasse. Ansonsten können allfällige Umbauten nur gegen sichernde Nebenbestimmungen bewilligt werden. Neubauten haben die Baulinien zu respektieren.

7. Neubauten

Für Neubauten gelten nachfolgende Bestimmungen:

7.1 Grundmasse

Es gilt folgendes:	Bereich A	ausserhalb Bereich A
a) Vollgeschosse max.	2	2
b) anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1 ¹
¹ Ein zweites anrechenbares Dachgeschoss ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung von der Giebelseite her erfolgen kann.		
c) Anrechenbare Untergeschosse max.	--	--
d) Wo nichts anderes bestimmt gelten die Grundmassvorschriften der Zone	W2	WG2

7.2 Dachform, Firstrichtung, Firsthöhe

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 27°- 35° alter Teilung zulässig.

Zusätzlich gilt im Bereich A:

- Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.
- Die Trauflinie des Hauptdaches darf an der West- bzw. Nord-West-Fassade nicht unterbrochen werden. Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der betreffenden Fassade zulässig.
- Es sind nur einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form mit maximal 0,5 m² Lichtfläche zugelassen.

7.3 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Die Materialien und Farben für Fassaden und Dach sind bewilligen zu lassen.

8. Erschliessung

- 8.1 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die neu zu erstellende Chläfflerstrasse.
- 8.2 Die Besucher-Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

9. Umgebung

- 9.1 Die Umgebung im Bereich A ist vorwiegend als Garten- und Grünfläche zu gestalten. Zulässig sind auch Wege, Sitzplätze, Pflanzgärten und Bäume. Massgebend ist der Baueingabeplan zur Umgebung.
- 9.2 Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet und dürfen nur einheimische Bäume und Hecken gepflanzt werden.

10. Lärmschutzverordnung

- 10.1 Im punktierten Bereich sind mässig störende Betriebe zulässig. In der ersten Bautiefe dieses Gebietes müssen Lüftungsfenster von Wohnräumen mindestens 90° von der Flaachtalstrasse abgedreht angeordnet werden.
- 10.2 Im punktierten Bereich sind die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Dem restlichen Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

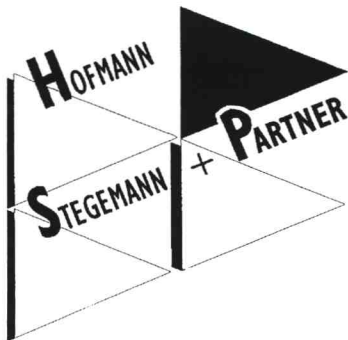
11. Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Chläffler tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Öffentlicher Gestaltungsplan

Chläffler

Bericht



INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
Andelfingen / Unterstammheim

Büro Unterstammheim:
Tel 052/745 13 05
Fax 052/745 13 11
unterstammheim@hspartner.ch

8476 Unterstammheim, 06. November 2000

Bericht

1. Einleitung

Die privaten Grundeigentümer im Baugebiet Chläffler beabsichtigen das Gebiet mit einem "superprivaten" Quartierplan zu erschliessen. Bei der Einzonung des Gebietes Chläffler (Gemeindeversammlung vom 19. Juni 1996; RRB Nr. 2852/1996) wurde eine Gestaltungsplanpflicht begründet. Diese bezweckt die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sowie eine dem Ortsbild und der Randlage angemessene Überbauung zu sichern.

2. Beschrieb

- Lärm

Die Grundlagen zur Lärmermittlung stammen vom Tiefbauamt / Fachstelle Lärmschutz vom 16. Februar 2000 und sind prognostizierte Annahmen für das Planungsverfahren.

Die approximativen Berechnungen im Anhang 1 zeigen, dass mit den Massnahmen gemäss Ziffer 10.1 der Vorschriften, die Planungswerte der LSV eingehalten werden.

- Einordnung

Die Vorschriften zielen nach einer klaren Zweigeschossigkeit und einer ruhigen und zurückhaltenden Dachlandschaft. Weitergehende Vorschriften sind weder vom Gemeinderat noch von den betroffenen Grundeigentümern erwünscht.

3. Vorprüfung

Die Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumordnung und Vermessung vom 5. Oktober 2000 konnten im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt werden. Der Gemeinderat fand einen Kompromiss zwischen den Einwendungen und Wünschen der Grundeigentümer und dem Vorprüfungsschreiben.

Die Parzelle Kat. Nr. 340 wird erst nach einer allfälligen Aufhebung der rechtskräftigen Bau- und Niveaulinie (RRB Nr. 2107/1972) überbaubar. Für die Parzelle Kat. Nr. 339 sind die Vorschriften gemäss Ziffer 6.1 bis 6.3 massgebend.

4. Zusammenfassung

Der vorliegende Gestaltungsplan hat insbesondere bei den Festlegungen für Bauten gegenüber § 83 Abs. 1 PBG reduzierte Regelungen. Dies ist gemäss § 83 Abs. 3 PBG bei besonderen Umständen möglich. Auch entsprechend einem Telefonat mit Kreisplaner W. Würth, ARV, vom 12. Juli 2000 ist dies zulässig, da die definierten Zielsetzungen gemäss Zonenplanrevision von 1996 gesichert werden. Die besonderen Umstände für diesen Gestaltungsplan liegen in der beachtlichen Anzahl von Grundstücken und den diversen Grundeigentümern mit den unterschiedlichen Realisierungsabsichten und Zeithorizonten für die Hochbauten.

Dieser Gestaltungsplan entspricht den Absichten des Gemeinderates, indem die erwähnten Ziele gesichert werden, aber dennoch keine zu starren Vorschriften, wie bei den früheren Sonderbauvorschriften Tüsch vorliegen.

STRASSENLÄRMBERECHNUNG TAG

Kanton	Zürich
Gemeinde	Flaach
Strasse / Lärmquelle	Flaachtalstrasse (S1)
Strasseneigentümer	Kanton

Stand der Ausgangsdaten	16.02.2000 von TBA
Berechnungsdatum	07.08.2000

Objektdaten	
Berechnungspunkt	
Parzellenummer	
Assekuranznummer	
Strassenabschnitt	
Strassenkategorie (HLS/ HVS/ SS)	HVS
Nutzungszone	WG2
Empfindlichkeitsstufe	III

Eingabedaten									
DTV									
M16	[Fz/h]	250	250	250	250	250	250	250	250
Teilverkehrsmenge N1	[Fz/h]	223	223	223	223	223	223	223	223
Teilverkehrsmenge N2	[Fz/h]	27	27	27	27	27	27	27	27
Abstand Quelle- Empfänger	[m]	1	6	12	26	1	6	12	26
Empfangshöhe	[m]	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
Quellenhöhe	[m]	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Geschwindigkeit Tag	[km/h]	50	50	50	50	50	50	50	50
Steigung der Strasse	[%]	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Aspektwinkel	[Grad]	180	180	180	180	90	90	90	90
Bebauungsgrad 0 (gegen)	[m/m]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bebauungsgrad 1	[m/m]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Belagszuschlag	[dB(A)]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Emissionsberechnung									
Emissionsgrundwert	[dB(A)]	48.9	48.9	48.9	48.9	48.9	48.9	48.9	48.9
Mengenzuschlag	[dB(A)]	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0
Belagskorrektur gem. Em.kat.	[dB(A)]	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Steigungszuschlag	[dB(A)]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pegelskorrektur	[dB(A)]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Emissionspegel	[dB(A)]	73.9	73.9	73.9	73.9	73.9	73.9	73.9	73.9

Immissionsberechnung									
Reflexionszuschlag	[dB(A)]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aspektwinkelreduktion	[dB(A)]	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Abstandsverlust	[dB(A)]	0.0	7.9	11.0	14.6	0.0	7.9	11.0	14.6
Hindernisdämpfung	[dB(A)]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Immissionspegel Leq	[dB(A)]	73.8	66.0	62.9	59.3	70.8	63.0	59.9	56.3
Beurteilungspegel Lr	dB(A)	74	66	63	59	71	63	60	56
Immissionsgrenzwert		65	65	65	65	65	65	65	65
Über-/Unterschreitung	dB(A)	9	1	-2	-6	6	-2	-5	-9

Hofmann Stegemann + Partner	Andelfingen / Unterstammheim
E09.230\TASTRLÄ.XLS	

Kanton Zürich
Gemeinde Flaach

3

Öffentlicher Gestaltungsplan Chlöffler

Bericht zu den nicht berücksichtigten
Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **12. Dez. 2000**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident



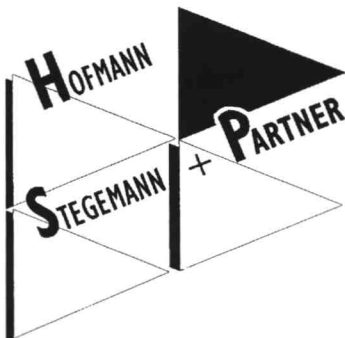
Die Schreiberin



Von der Baudirektion
genehmigt am **27. Juni 2002**

BDV Nr. **667102**

Für die Baudirektion



INGENIEURE FÜR VERMESSUNG
BAU- UND RAUMPLANUNG
Andelfingen / Unterstammheim

Büro Unterstammheim:
Tel 052/745 13 05
Fax 052/745 13 11
unterstammheim@hspartner.ch

8476 Unterstammheim, 06. November 2000

1 Einleitung

Die Gemeinde Flaach hat den öffentlichen Gestaltungsplan Chläffler nach § 7 Absatz 2 PBG vom 1. September 2000 bis am 31. Oktober 2000 öffentlich aufgelegt.

Die 2 eingegangenen Einwendungen enthalten gesamthaft 4 Anträge.

1 Einwendung bzw. 1 Antrag wurde berücksichtigt und die Vorlage entsprechend angepasst.

1 Einwendung bzw. 3 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Auf sie wird im folgenden eingegangen.

2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Einwendung Nr. 1

Antrag 1

Es sollte ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sein.

Begründung

Da sich die Gebäulichkeiten an einer Hanglage befinden, besteht die Möglichkeit, ein Untergeschoss anrechnen zu lassen, z.B. für einen direkten Ausgang aus der Waschküche ohne Treppe respektive für Waschküchenfenster.

Antrag des Gemeinderates

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderates

Der Gestaltungsplan bezweckt eine dem Ortsbild und der Randlage angemessene Überbauung zu sichern. Die Vorschriften zielen nach einer klaren Zweigeschossigkeit. Ein anrechenbares Untergeschoss würde diesen Zielen widersprechen, da das Untergeschoss talseitig komplett freigelegt werden könnte und somit an der sensiblen West- bzw. Nord-West-Fassade 3-geschossig erscheinende Gebäude realisierbar wären.

Dieses Anliegen sollte gemäss Vorprüfungsschreiben der kantonalen Genehmigungsbehörde mit allfälligen weiteren oder verschärften Vorschriften noch zusätzlich unterstützt werden.

Antrag 2

Auf Hauptgebäuden sollten Satteldächer mit einer Neigung von 25-40° alter Teilung zulässig sein.

Begründung

keine

Antrag des Gemeinderates

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderates

Die minimale Dachneigung von 27° entspricht der Vorschrift in der Bau- und Zonenordnung. Die maximale Neigung von 35° strebt eine gewisse Harmonie der Dachlandschaft und der Firsthöhe an.

Antrag 3

Die Trauflinie des Hauptgebäudes sollte an der West- bzw. Nord-West-Fassade unterbrochen werden können.

Begründung

Vorhandene Kehrfirste in Flaach: Häuser von Gafafer, im Moos oder Restaurant "Sternen" sowie Neubauten ebenfalls an Dorfrandlagen wie Fritschi, Andelfingerstrasse. etc.

Antrag des Gemeinderates

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderates

Gemäss den grundsätzlichen Zielen des Gestaltungsplans (vgl. Einwendung Nr. 1, Antrag 1) ist eine weitere Lockerung der Vorschriften an der sensiblen West- bzw. Nord-West-Fassade nicht erwünscht. Eine mögliche Unterbrechung der Trauflinie könnte zu hohen Fassadenansichten führen. Ausserdem schränken die Vorschriften nicht allzu stark ein, da an der Ost- bzw. Süd-Ost-Fassade Kehrfirste zulässig und überall konventionelle Dachaufbauten gestattet sind.