



Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse

Bericht nach Art. 47 RPV

4. Oktober 2016



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	Verkehrerschliessung	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 Erbgemeinschaft 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.

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 Geschosshöhen (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.

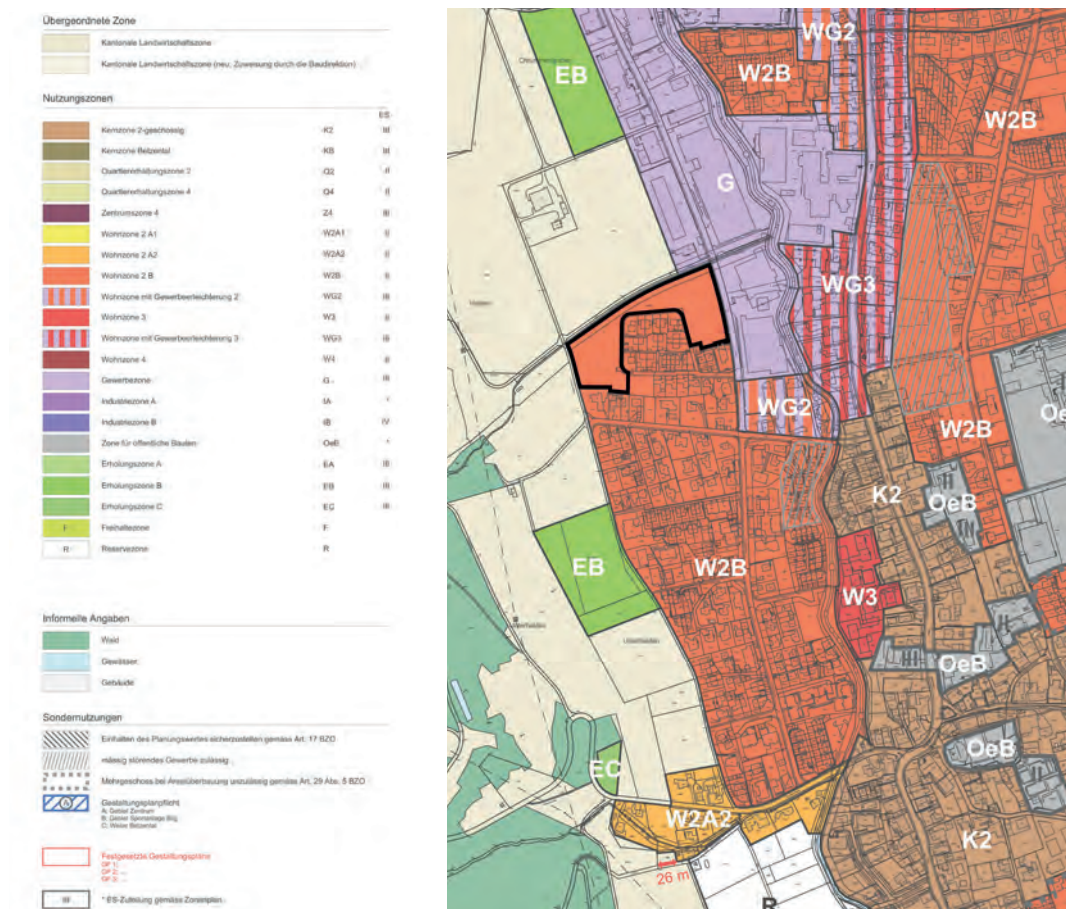


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan gemäss Festsetzung Gemeindeversammlung vom 7.9.2016 - Rechtskraft zurzeit noch ausstehend

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-Rorbach, 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-Gütekategorie C bzw. D.

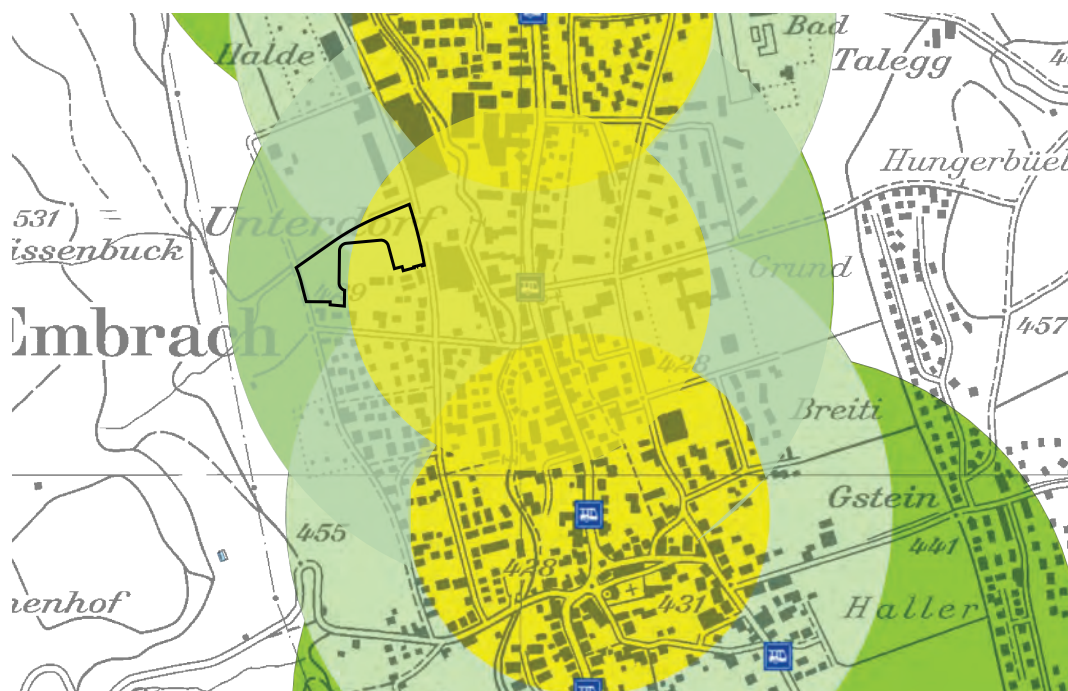


Abb. 3: Ausschnitt ÖV-Güteklassen seit Dez. 2015

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.

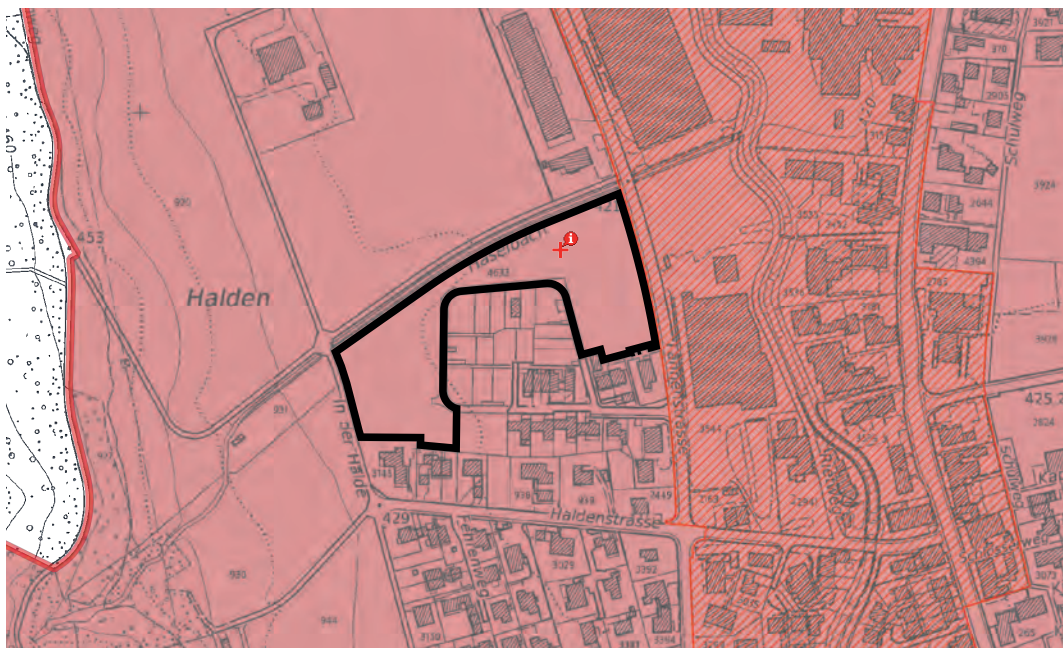


Abb. 4: Ausschnitt Gewässerschutzbereich Au (rot) - (schraffiert dargestellt: Ao)

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 entsprechende Schutzmassnahmen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft liegen.

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

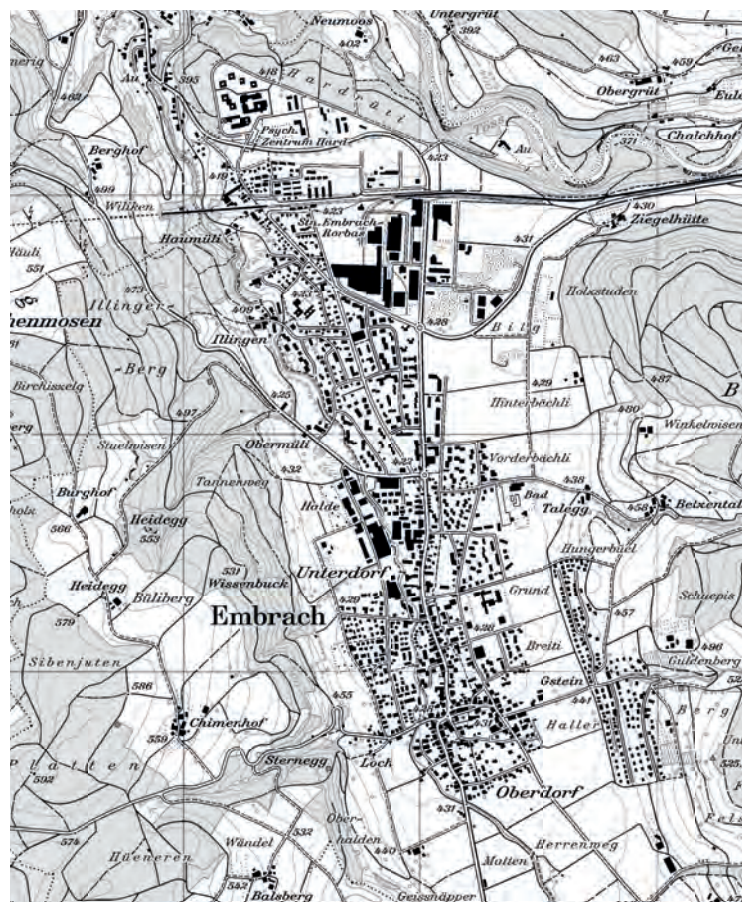
Die ersten geschichtlichen Spuren des Dorfes Embrach reichen bis in die Bronzezeit zurück; die früheste bekannte urkundliche Erwähnung fällt ins Jahr 1044.

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 Masstäbe des Quartiers miteinander verbinden. Die Bebauung reagiert mit unterschiedlichen Volumina 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 Rägeboge 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

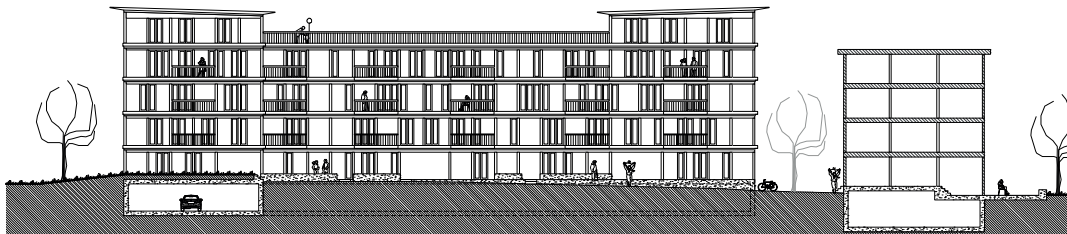


3.4 Architektonischer Ausdruck / Konstruktion

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

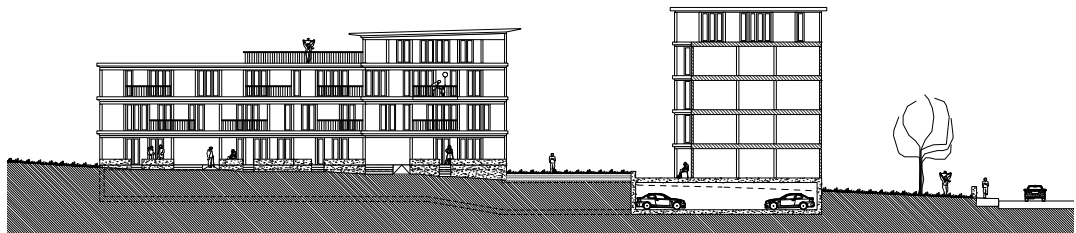
Als zentrales Haus am grossen Platz wird es zum Hauptbau. Das gedeckte Tenn als Erschliessungs- und Aufenthaltsraum, kann ein schützendes Dach vor dem Regen sein oder das grosse Buffet des Quartierfests aufnehmen.



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 Masstäblichkeit der Tannenstrasse und die langen Gewerbehallen erhalten ein selbstbewusstes Gegenüber.



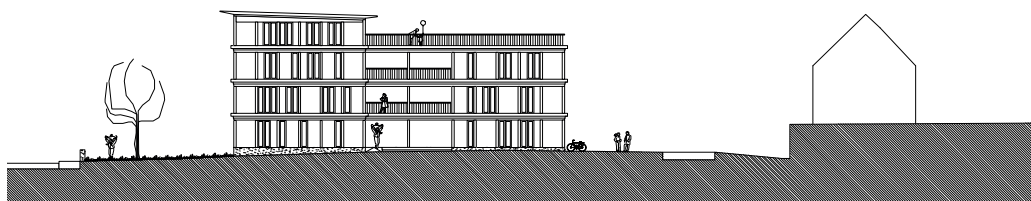
Haus am Bach

Typologisch schliesst es sich an die grossen Platzbauten an, antwortet mit seinen Geschossversprüngen aber auch auf die kleinmasstäblichere Bebauung der Siedlung Rägeboge. 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.

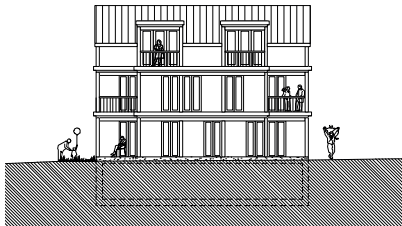


Kurzhaus

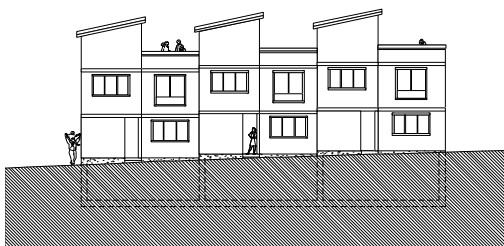
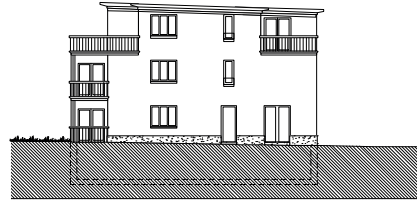
Das Kurzhaus schliesst den Platz in Richtung Süden ab und schafft durch seine Setzung ein Tor zur Wohnsiedlung. Durch die Lage der Gärten im Süden schafft es einen Übergang zu den bestehenden Gebäuden mit ihren Geräteschuppen.

Reihenhäuser - Mehrfamilienhäuser - Doppelhäuser (Baufelder D-K)

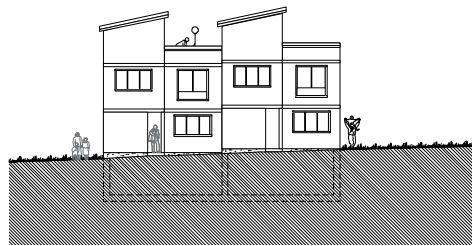
Im westlichen Parzellenteil nimmt die Körnung der Häuser den Massstab des bestehenden Einfamilienhausquartiers auf. Der Wohnungsmix wird ergänzt durch Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen sowie Doppel-Einfamilienhäuser. Der Gedanke des Mehrgenerationenwohnens wird hier auf verschiedene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

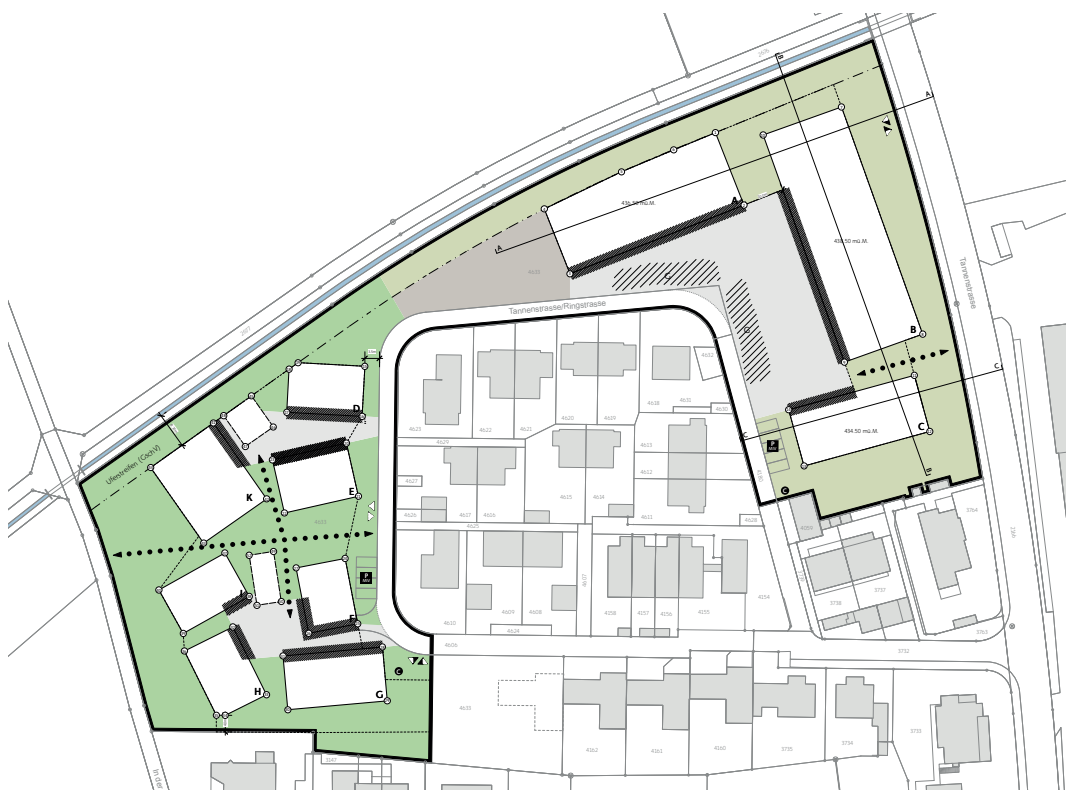


Abb. 5: Gestaltungsplan Tannenstrasse

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.

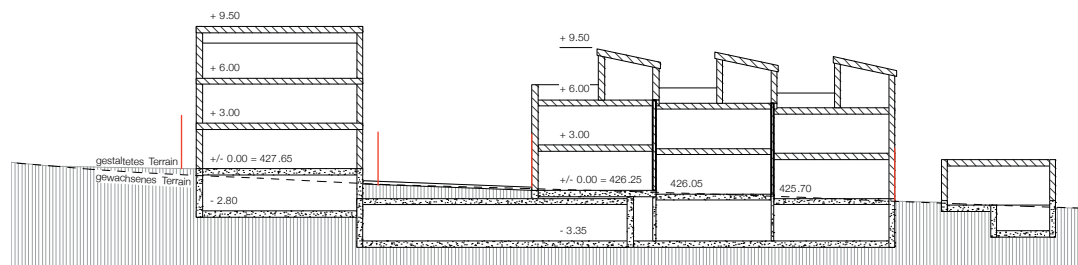
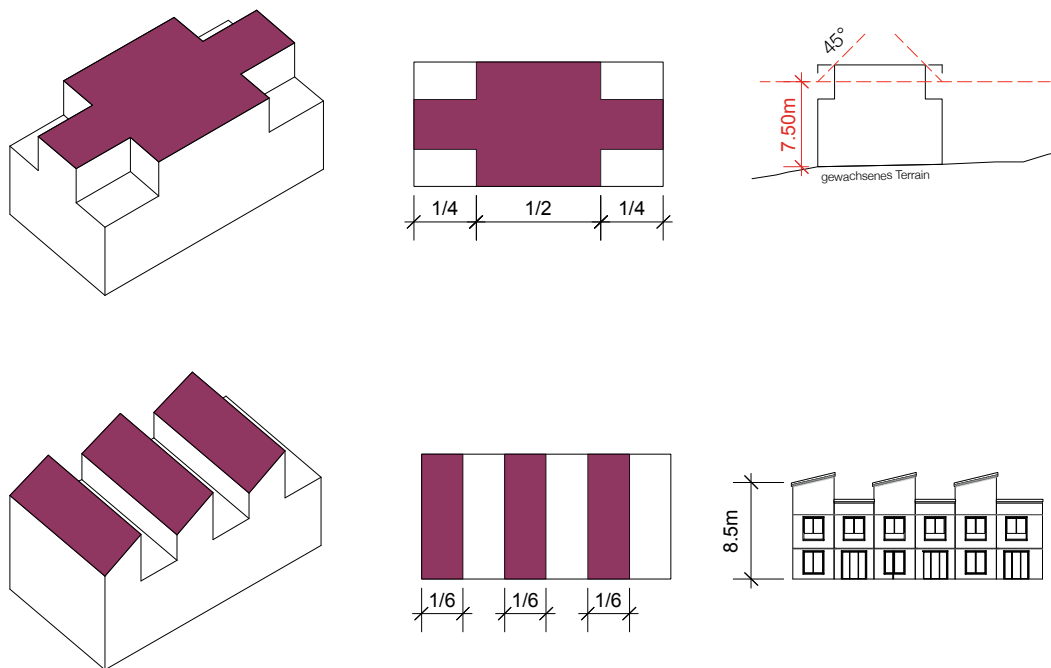
Geschosse (Art. 10)

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 Hochstammbäume für die nötige Beschattung. Im schraffierten Bereich auf dem Platz Ost wird das Anlegen von Gemeinschaftsgärten ermöglicht, was auch Boggibahn, 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 Schutzmassnahmen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft liegen. 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





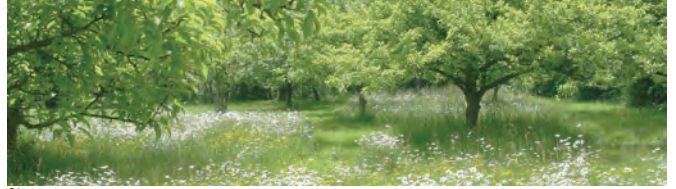
Leben in Gärten



Privatgärten



Gemeinschaftsgärten



Obstgarten



Spielgarten

Strassen und Plätze



Wohn- und Spielstrasse



grosse und kleine Siedlungsplätze

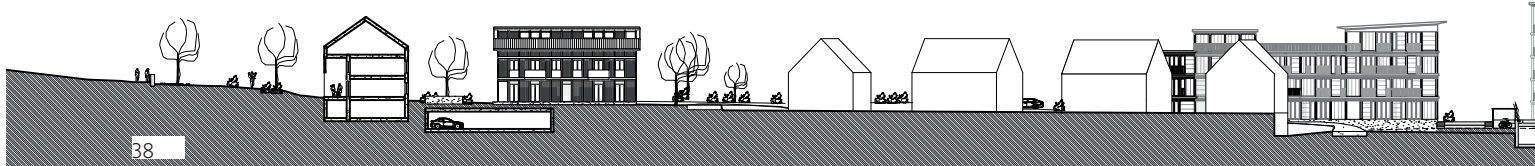
Landschaftsraum



flache Ufer und Bachrenaturierung

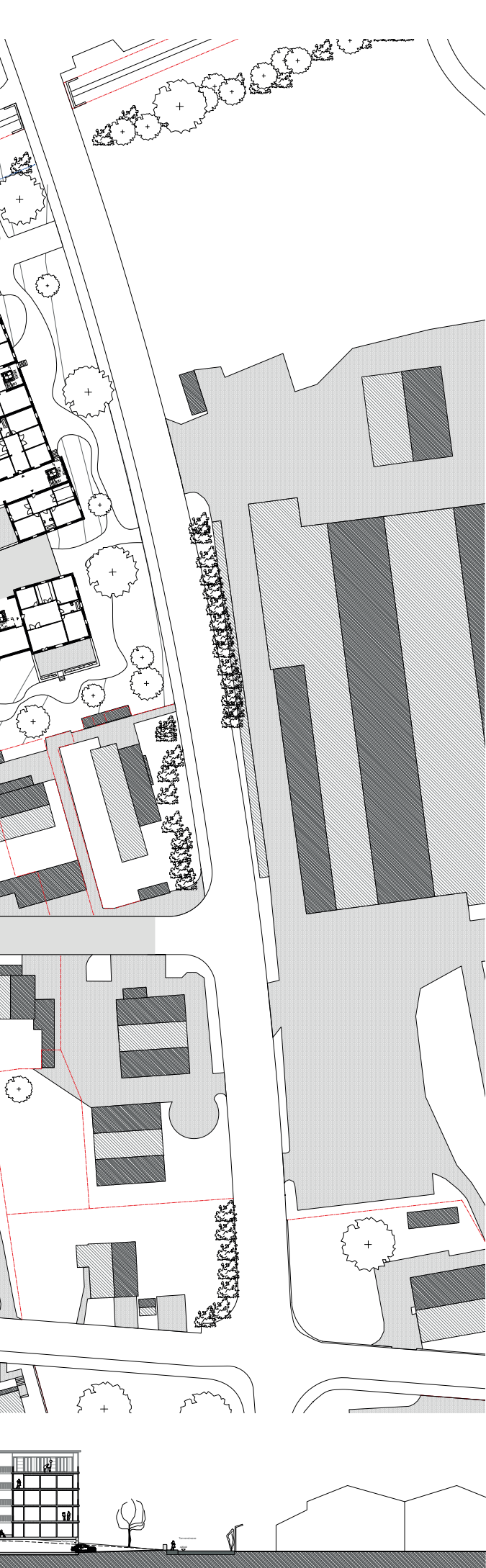
Projekt	Embrach Richtprojekt Tannenstrasse		
Auftraggeber	Erbengemeinschaft Geschw. Bächli, c/o Esther Bächli, Haldenstrasse 40, 8424 Embrach		
Architektur	Büchi Lehner Architektinnen, Hohlstrasse 612, 8048 Zürich		
Phase	30 Vorstudien	Projekt-Nr.	1509
Plan	Situationsplan	Plan-Nr.	1509-30-001
		Mst.	1:500
		Grösse	A1 (840 x 549) (0.50 m ²)
		gezeichnet	30.07.2015 Sandro Balliana
		revidiert	30.10.2015 Sandro Balliana





Büchi Lehner
Architektinnen

Hohlstrasse 612
8048 Zürich
info@buechilehner.ch



**Richtprojekt für Gestaltungsplan
Wohnsiedlung Tannenstrasse**

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

**Situationsplan Erdgeschoss 1/1000
Situations Schnitt 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 Gemeindever-
sammlung 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 Halden- strasse 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) Flachdachausschluss- gebiet	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%