

## VERFÜGUNG

vom 5. Dezember 2012

### **Hinwil. Privater Gestaltungsplan Grundstuden**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Hinwil stimmte am 30. Mai 2012 dem privaten Gestaltungsplan Grundstuden zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. August 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Juni und 27. August 2012 ersucht die Gemeinde Hinwil um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Grundstuden wird für das Quartierplangebiet Grundstuden die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte für lärmempfindliche Räume mit ortsbildverträglichen Lärmschutzmassnahmen gewährleistet.

Der Perimeter liegt in der Industrie- und Gewerbezone (IG/5) mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG/2.6), ebenfalls ES III. Für das bereits überbaute Gebiet ist der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend. Für die noch nicht überbauten und noch nicht erschlossenen Grundstücke gilt nach Art. 30 LSV der Planungswert (PW).

Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Winterthurerstrasse, der Zürichstrasse und der Kemptnerstrasse. Entlang der Zürichstrasse sind die PW auf der Baulinie für die Wohnnutzung stark überschritten. Entlang der Winterthurerstrasse sind auf der Baulinie die PW mit Betriebsbonus (65 dB) der ES III ebenfalls deutlich überschritten. Gegenüber der Kemptnerstrasse können die PW nach Grobabschätzung der Fachstelle Lärmschutz (FALS) eingehalten werden. Mit den im Gestaltungsplan festgelegten Massnahmen wird der Lärmschutz sichergestellt.

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

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:1000, den dazugehörigen Bestimmungen und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.

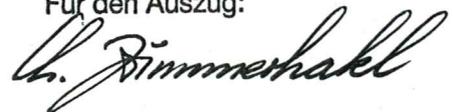
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Grundstuden, dem der Gemeinderat Hinwil am 30. Mai 2012 zustimmte, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie an die Halter AG, Entwicklungen, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 5. Dezember 2012  
121018/CAP/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Grundstuden

# Situationplan 1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

KMT-Kunststoff- und Metallteile AG  
Kat. Nr. A1

Erbengemeinschaft Johann Walder  
Kat. Nr. D1 und D2

André Dousse

Rosa Hedwig Walder-Reif

Fridolin Scherrer

Andreas Schmidt

M.+W. Schefer Apparate- und Metallbau  
Kat. Nr. E

Martin Schefer

Vom Gemeinderat zugestimmt am  
Der Präsident:

30. Mai 2012  
Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion:

5. Dez. 2012  
BDV-Nr. 168/12

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32469 - 25.4.2012



Formeller Planinhalt		Geltungsbereich Gestaltungsplan	
			Art. 1.2
			Art. 2.1
			Art. 3.1
			Art. 3.4
Orientierender Planinhalt		rechtkräftige Baulinie	
	RRB Nr. 642 / 1965		
	4005 4007		

Eigentumsgranze gemäss Quartierplan Grundstuden



Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

## Privater Gestaltungsplan Grundstuden

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

KMT-Kunststoff- und Metallteile AG  
Kat. Nr. A1

Erbengemeinschaft Johann Walder  
Kat. Nr. D1 und D2

André Dousse

Rosa Hedwig Walder-Reif

.....

Fridolin Scherrer

Andreas Schmidt

.....

M.+W. Schefer Apparate- und  
Metallbau  
Kat. Nr. E

Martin Schefer

.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am  
Der Präsident:

**30. Mai 2012**

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion:

**- 5. Dez. 2012**

BDV-Nr. 168/12



**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32469 - 25.4.2012

## 1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck  
Der Gestaltungsplan Grundstuden bezweckt die Sicherstellung eines zweckmässigen Lärmschutzes mit ortsbildverträglichen Lärmschutzmassnahmen.
- 1.2 Bestandteile und Geltungsbereich  
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung  
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil.

## 2. Erschliessung

- 2.1 Zu- und Wegfahrt  
Im bezeichneten Bereich muss eine überdachte Rampe zur Tiefgarage erstellt werden.

## 3. Lärmschutz

- 3.1 Maximale Belastung  
<sup>1</sup> Für die Industrie- und Gewerbenutzung darf im Gebiet 1 die Lärmbelastung von 65 dB(A) (Tag) nicht überschritten werden. Ansonsten sind die lärmempfindlichen Betriebsräume kontrolliert zu belüften.  
<sup>2</sup> Für die Wohnnutzung darf im Gebiet 2 die Lärmbelastung von 55 dB(A) (Tag) bzw. 45 dB(A) (Nacht) nicht überschritten werden.  
<sup>3</sup> Wenn im Gebiet 2 mehr als 20% der massgebenden Geschossfläche als Gewerbenutzung realisiert werden, dann sind im Gebiet 2 die Werte von 60 dB(A) (Tag) bzw. 50 dB(A) (Nacht) einzuhalten.
- 3.2 Massgebliche Empfangspunkte  
Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.
- 3.3 Massnahmen  
<sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der maximalen Lärmbelastung an den massgeblichen Empfangspunkten nachzuweisen.

3.4 Lärmschutzmassnahmen im Baulinienabstand

<sup>1</sup> Im bezeichneten Bereich A sind innerhalb der Baulinien Gebäude in bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig.

<sup>2</sup> Im bezeichneten Bereich B sind innerhalb der Baulinien Lärmschutzmassnahmen bis zu max. 2.0 Meter Höhe zulässig.

3.5 Gestaltung

<sup>1</sup> Entlang der Zürichstrasse ist eine möglichst geschlossene Fassade zu erstellen.

<sup>2</sup> Sämtliche Lärmschutzmassnahmen müssen aus architektonischer und ortsbaulicher Sicht gut gestaltet sein.

## 4. Schlussbestimmungen

4.1 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

---

Privater Gestaltungsplan Grundstuden

# Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	4
	1.3 Verfahren	4
	2. Bebauungskonzept	6
	2.1 Richtprojekt	6
	2.2 Einhaltung maximale Lärmbelastung	6
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	7
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	7
	3.2 Erschliessung	8
	3.3 Lärmschutz	8
	3.4 Schlussbestimmungen	9
	4. Mitwirkung	10
	4.1 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung	10
	4.2 Anhörung	10
4.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit	10	
5. Fazit	11	
Anhang	1 Grundrisse mit PW-Überschreitung am Lüftungsfenster	
	2 Darstellung der maximalen Pegel am Tag und in der Nacht	
	3 Kostenverleger	

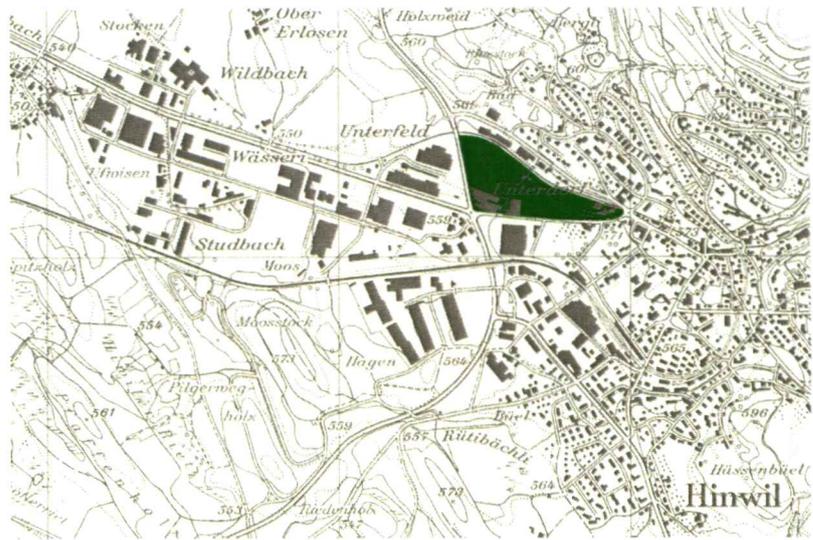
Auftraggeber	Halter AG Entwicklungen
Bearbeitung Gestaltungsplan	Suter • von Känel • Wild • AG Peter von Känel, Simon Wegmann
Bearbeitung Lärmberechnungen	Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen Claudia Rehm

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Gebiete Grundstuden und  
Unterdorf

Das Gebiet Grundstuden liegt nördlich des Siedlungszentrums von Hinwil und zeichnet sich durch seine gut erschlossene Lage und seine Nähe zum Wildbach aus.



Bau- und Zonenordnung  
Hinwil

Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 29. Juni 1993 wurden sämtliche Bauzonen einer Empfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Sowohl die Industrie- und Gewerbezone IG/5 als auch die Wohnzone mit Gewerbebeerblichterung WG/2.6 sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

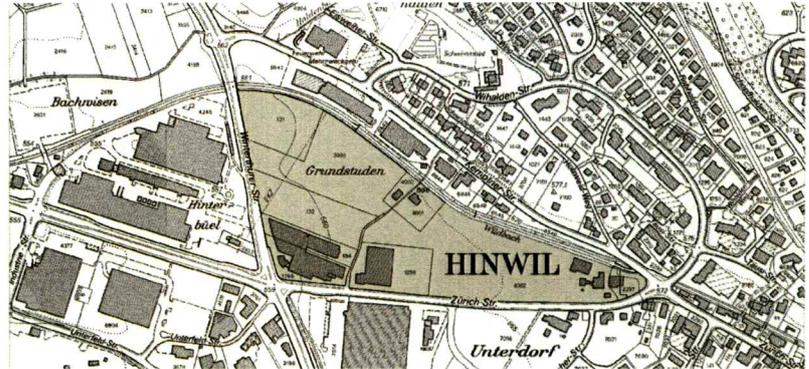


Erschliessung  
Quartierplan Grundstuden

Der Gemeinderat Hinwil hat am 18. Juni 2008 die Einleitung des Quartierplanverfahrens im Gebiet Grundstuden beschlossen. Die Baudirektion Kanton Zürich hat den Einleitungsbe-

schluss am 19. November 2008 genehmigt. Mit dem Quartierplanverfahren sollen im erfassten Baugebiet die Erschliessung für die noch nicht oder erst teilüberbauten Grundstücke vervollständigt respektive verbessert werden.

Perimeter Quartierplan



Planungswert

Für die bereits überbauten Parzellen bzw. Parzellenteile ist der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend. Für die noch nicht überbauten und noch nicht erschlossenen Parzellen(teile) gilt nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) der Planungswert (PW). Sowohl für die Industrie- und Gewerbezone IG/5 als auch für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 sind die PW der ES III auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht festgesetzt.

Praxis der Fachstelle Lärmschutz (FALS)

Mit dem Gestaltungsplan wird die Praxis der FALS berücksichtigt, dass bei einer reinen Wohnnutzung (kein Gewerbeanteil) die PW der ES II (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) eingehalten werden müssen.

## 1.2 Aufgabenstellung

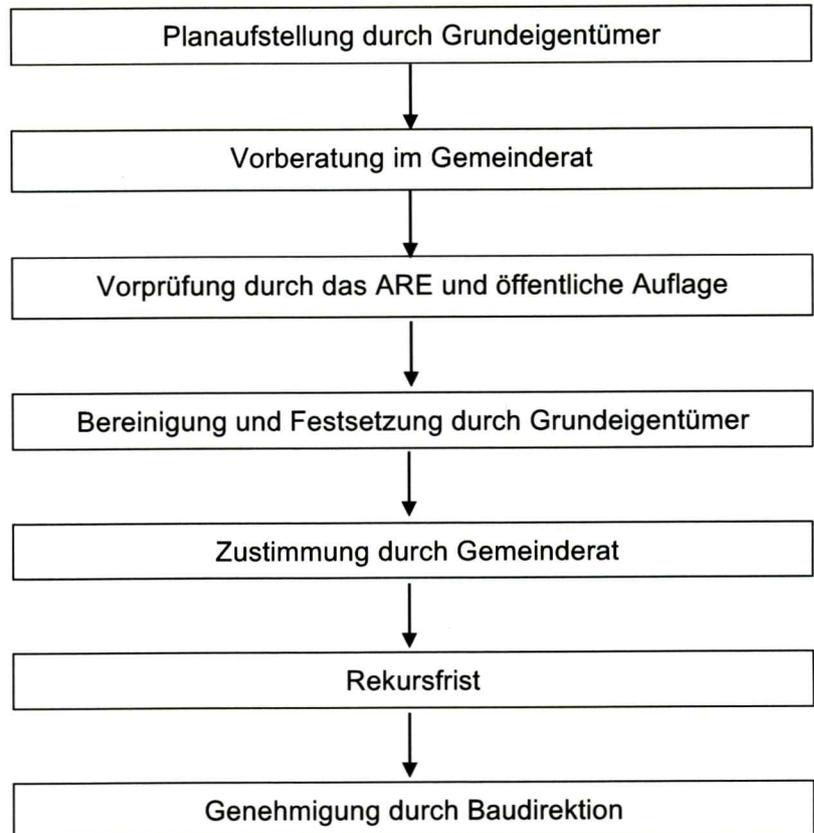
Damit für das Quartierplangebiet die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte für lärmempfindliche Räume gesichert werden kann, ist hierfür ein auf den Lärmschutz ausgerichteter privater Gestaltungsplan erforderlich.

## 1.3 Verfahren

Privater  
Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Anschliessend muss er vom Kanton Zürich genehmigt werden.

Gestaltungsplanverfahren



Verfahrenskosten

Die Kosten für das Gestaltungsplanverfahren werden durch die beteiligten Grundeigentümer getragen (vgl. Kostenverleger im Anhang).

## 2. Bebauungskonzept

### 2.1 Richtprojekt

#### Konzeption Zone WG/2.6

Der Areal-Entwickler Halter beabsichtigt in der Zone WG/2.6 elf Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Die Wohnungen sind mehrheitlich nach Osten oder Westen orientiert. Damit ein optimaler Lärmschutz erfüllt werden kann, wird entlang der Zürichstrasse eine möglichst durchgehende Fassade erstellt.

Mit Hilfe von vorgelagerten Balkonen können die massgeblichen Empfangspunkte abgeschirmt werden.



#### Konzeption Zone IG/5

Für die Zone IG/5 liegen noch keine Bebauungsabsichten vor.

### 2.2 Einhaltung maximale Lärmbelastung

#### Zone WG/2.6

Die Einhaltung der geforderten Lärmwerte wurde anhand des Richtprojekts überprüft. Die Grundrisse mit Nennung der jeweiligen Überschreitung am Lüftungsfenster für den Tagzeitraum befinden sich im Anhang 1. Im Anhang 2 befinden sich die Darstellungen mit maximalen Pegeln am Tag und in der Nacht. Die verbleibenden Überschreitungen können im Sinne von Art. 30 LSV toleriert werden.

#### Zone IG/5

Mit einer kontrollierten Lüftung kann der Lärmschutz der lärmempfindlichen Betriebsräume sichergestellt werden.

### 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

#### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

**Zweck**  
 Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan bezweckt die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Winterthurerstrasse und der Zürichstrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen. Mit welchem Ansatz die Einhaltung der Planungswerte erreicht wird, lässt der Gestaltungsplan bewusst offen, weil das Spektrum möglicher Lösungsansätze gross ist und nicht im Voraus Lösungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden sollen. Mit dieser Strategie wird gleichzeitig der vom PBG vorgeschriebene Projektierungsspielraum sichergestellt. Die Nutzung des Spielraumes wurde mit einem Richtprojekt für die Bebauung in der Zone WG/2.6 verifiziert.

**Bestandteile und Geltungsbereich**  
 Ziffer 1.2 der Bestimmungen

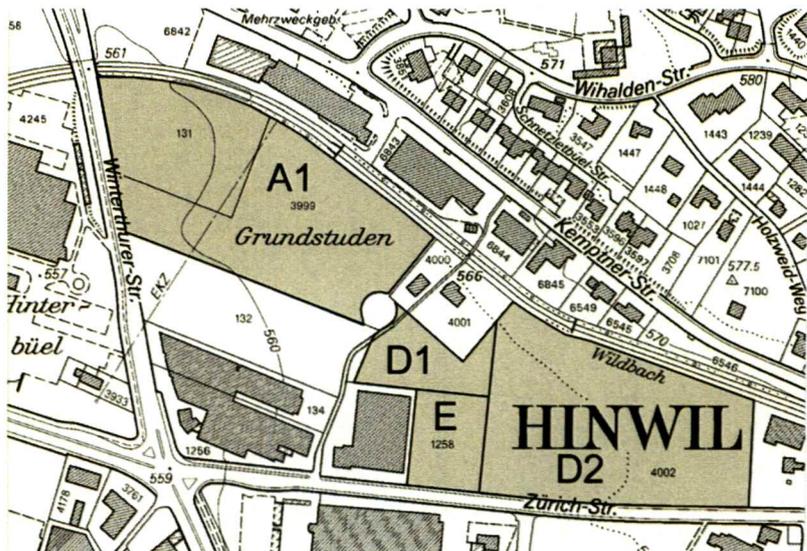
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung.

**Eigentumsverhältnisse**

Kat. Nr.	Fläche	Eigentümer
A1	ca. 22'050 m <sup>2</sup>	KMT- Kunststoff- und Metallteile AG
D1	ca. 2'624 m <sup>2</sup>	Erbengemeinschaft Johann Walder
D2	ca. 19'225 m <sup>2</sup>	Erbengemeinschaft Johann Walder
E	ca. 3'257 m <sup>2</sup>	M.+W. Schefer Apparate- und Metallbau

Gebiet 1 besteht aus den Grundstücken Kat. Nrn. A1, E und der westliche Teil von D1

Gebiet 2 besteht aus dem Grundstück Kat. Nr. D2 und dem östlichen Teil von D1



**Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**  
Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Im Gestaltungsplan finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonales oder Bundesrecht vorgeht. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und das Planungs- und Baugesetz (PBG) gelten subsidiär.

**Zu- und Wegfahrt**  
Ziffer 2.1 der Bestimmungen

## 3.2 Erschliessung

Der Anschluss an die Zürichstrasse erfolgt gemäss Vorgaben des Quartierplans Grundstudien. Aufgrund des Verkehrsaufkommens muss zur Einhaltung der maximalen Lärmbelastung die Rampe überdacht werden.

**Maximale Belastung**  
Ziffer 3.1 der Bestimmungen

## 3.3 Lärmschutz

Mit dem Gestaltungsplan wird die maximale Lärmbelastung (Planungswerte gemäss LSV) an den massgebenden Lüftungsfenstern der lärmempfindlichen Räume für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) in dB(A) fixiert. Gemäss der Bau- und Zonenordnung gilt im Geltungsbereich des Gestaltungsplans die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV). Bei einem kompletten Verzicht auf eine Gewerbenutzung werden mit dem Gestaltungsplan jedoch die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II angewendet.

Bei Betriebsräumen gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV). Zudem gelten in der Regel keine Grenzwerte in der Nacht, da die Räume nicht belegt sind (Art. 41 Abs. 2 LSV). Die kontrollierte Belüftung wird als Lärmschutzmassnahme für Betriebsräume akzeptiert.

**Massgebliche Empfangspunkte**  
Ziffer 3.2 der Bestimmungen

Nach LSV müssen die Grenzwerte in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten sein. Nach geltender Praxis im Kanton Zürich muss der Grenzwert bei Wohnräumen zumindest bei der Hälfte der zur Belüftung des Raumes notwendigen Fenster eingehalten sein (Fläche mindestens 5% der Bodenfläche des zu belüftenden Raumes).

**Lärmschutzmassnahmen Gebiet 1**  
Ziffer 3.3 der Bestimmungen

Dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten beizulegen. Das Lärmgutachten soll die Einhaltung der Lärmbelastung an den massgeblichen Empfangspunkten nachzuweisen.

**Lärmschutzmassnahmen  
im Baulinienabstand**  
Ziffer 3.4 der Bestimmungen

Für die Sicherstellung des Lärmschutzes im Baubereich 2 sind fallweise Massnahmen im Baulinienabstand erforderlich. Deshalb können im Bereich A Bauten (z.B. Balkone) bis zur maximalen Gebäudehöhe realisiert werden. Allfällige Näherbaurechte sind privatrechtlich zu regeln. Neben ruhigen Wohnräumen ist auch ein möglichst ruhiger Aussenraum für die Wohnqualität wichtig. Im Bereich B sind Nebenbauten (besondere Gebäude) und Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2.0 m Gesamthöhe zulässig.

**Gestaltung**  
Ziffer 3.5 der Bestimmungen

Gemäss der Bau- und Zonenordnung Hinwil ist in der Wohn- und Gewerbezone (WG/2.6) eine maximale Gebäudelänge von 50.0 m zulässig. Diese maximale Gebäudelänge soll möglichst ausgenutzt werden und nur z.B. für die Zu- und Wegfahrt unterbrochen werden. Durch die geschlossene Häuserfront bleiben störende Einflüsse wie Lärm, Abgase und Wind auf der Strassenseite.

Bei der Gestaltung der Lärmschutzmassnahmen ist die Wirkung auf den öffentlichen Raum zu beachten. Die Lärmschutzmassnahmen sollen sich am Strassenraum orientieren.

### 3.4 Schlussbestimmungen

**Gestaltung**  
Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## 4. Mitwirkung

### 4.1 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Zustimmung durch ARE

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt.

Mit Schreiben vom 19. April 2012 hat die Baudirektion festgehalten, dass der vorliegende Gestaltungsplan die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte sicherstellt.

### 4.2 Anhörung

Gemeinden

Die Gemeinden Bubikon (16. Februar 2012), Dürnten (5. März 2012) und Gossau (15. Februar 2012) haben in Ihren Stellungnahmen festgehalten, dass der private Gestaltungsplan die Interessen der Nachbargemeinden in keiner Art tangiert.

Region

Die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) hat den Gestaltungsplan mit Schreiben vom 15. März 2012 zur Kenntnis genommen. Der private Gestaltungsplan tangiert keine regionalen Festsetzungen.

### 4.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 27. Januar 2012 bis 27. März 2012 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein

## 5. Fazit

Gestaltungsplan ist  
zweckmässig

Der Gestaltungsplan Grundstuden stellt die Einhaltung der Planungswerte sicher. Er legt somit in Kombination mit dem Quartierplan Grundstuden die Basis für eine zonenkonforme Überbauung und Nutzung. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist eine Überbauung an dieser Lage sinnvoll und zweckmässig, da das Gestaltungsplangebiet sowohl für den motorisierten Verkehr wie auch durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist und nahe zum Dorfkern liegt.

Die erforderlichen Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV sind aufgrund der verschärften maximalen Lärmbelastungen vertretbar.



## Anhang 1

# Grundrisse mit PW- Überschreitung am Lüftungsfenster

Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

### Beschrieb

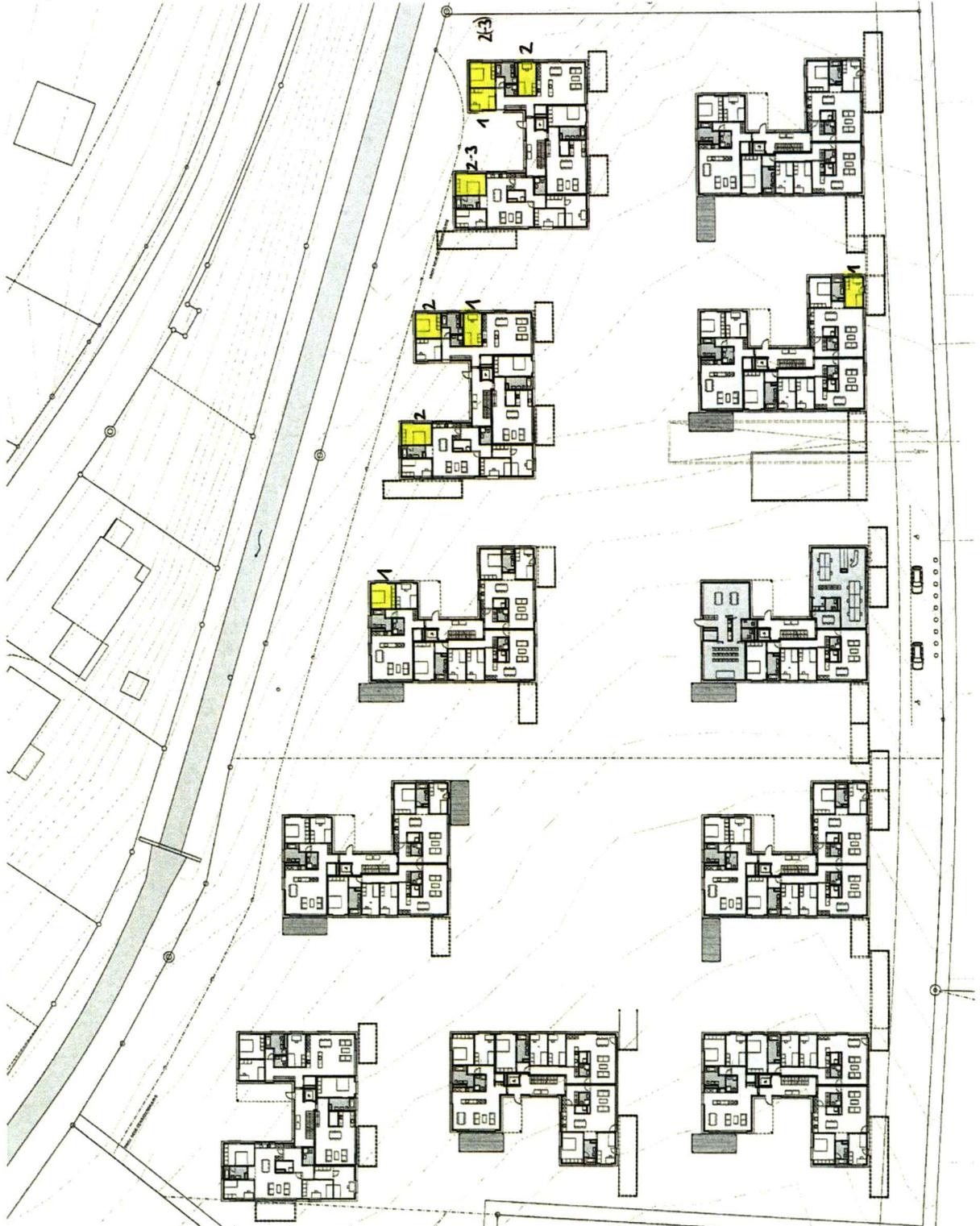
Das Büro Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, hat die Einhaltung der maximal zulässigen Lärmbelastung des Richtprojekts überprüft. Die nachfolgenden Situationspläne zeigen die Grundrisse der jeweiligen Stockwerke mit Kennzeichnung der Räume, an deren Lärmschutzfenstern die maximalen Belastungen überschritten werden. Die jeweiligen Zahlenwerte zeigen die Überschreitungen (in dB(A) am Tag, da die Tag-Werte kritischer als die Nacht-Werte sind. Diese Überschreitungen können in Absprache mit der FALS im Sinne von Art. 30 LSV toleriert werden.

### Lärmbelastungen

Einzuhalten sind:

- Tag 55 dB(A)
- Nacht 45 dB(A)

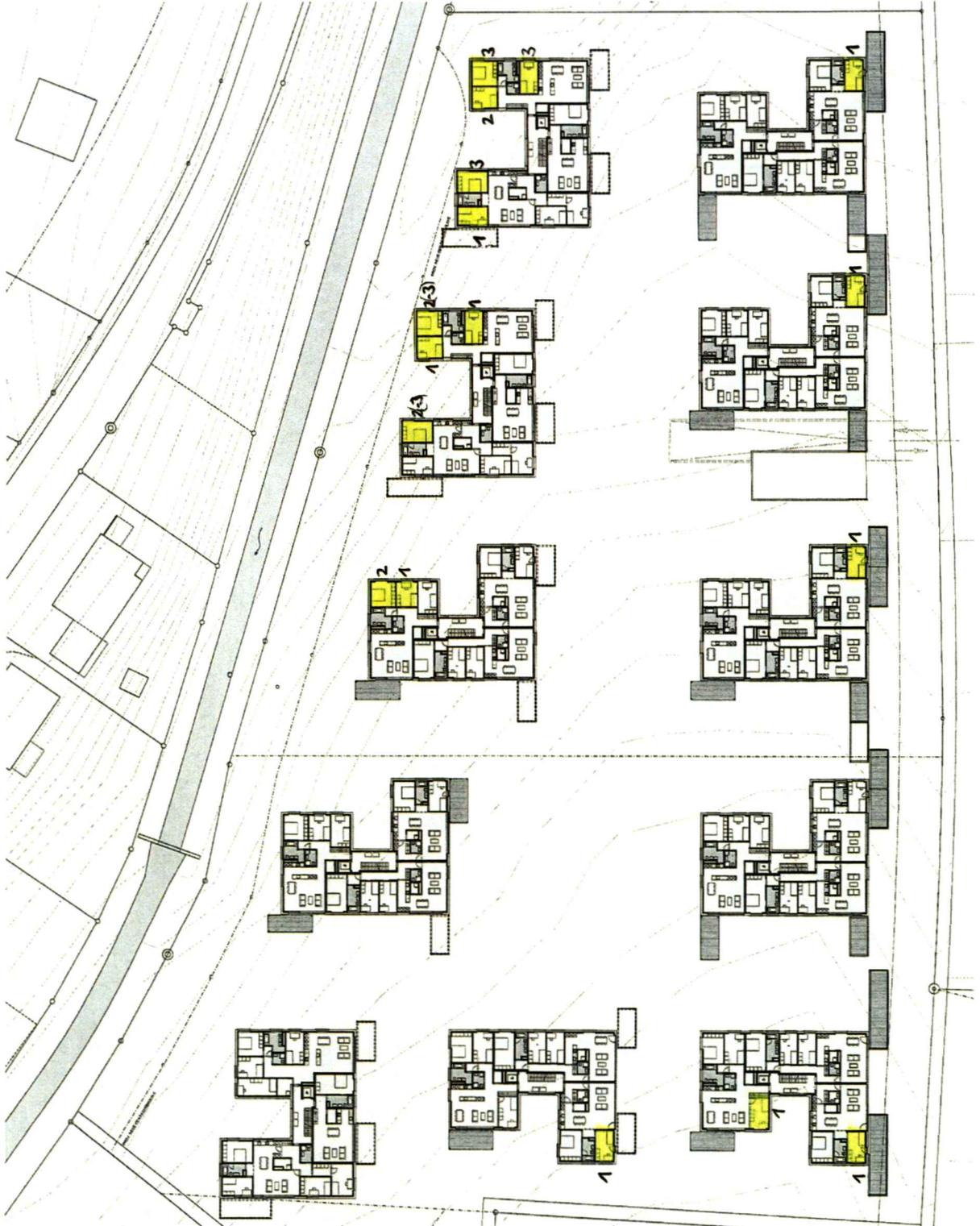
Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss/Attika



Attika/Dach



## Anhang 2

# Darstellung der maximalen Pegel am Tag und in der Nacht

Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

### Beschrieb

Das Büro Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen hat die Lärmsituation des Richtprojekts überprüft. Die nachfolgenden Situationspläne zeigen die Beurteilungspegel der jeweiligen Stockwerke getrennt nach Tag- und Nacht-Werten.

### Lärmbelastungen

Einzuhalten sind:

- Tag 55 dB(A)
- Nacht 45 dB(A)

Tag-Belastungen  
Erdgeschoss



Tag-Belastungen  
1. Obergeschoss



Tag-Belastungen  
2. Obergeschoss



Tag-Belastungen  
3. Obergeschoss/Attika



Tag-Belastungen  
Attika/Dach



Nacht-Belastungen  
Erdgeschoss



Nacht-Belastungen  
1. Obergeschoss



Nacht-Belastungen  
2. Obergeschoss



Nacht-Belastungen  
3. Obergeschoss/Attika



Nacht-Belastungen  
Attika/Dach



## Anhang 3

# Kostenverleger

In Zusammenhang mit dem Gestaltungsplanverfahren fallen folgende Kosten an:

- Projektleitung durch Halter AG Entwicklungen (wird nicht verrechnet)
- Erarbeitung Gestaltungsplan
- Gebühren Kanton für die Vorprüfung/Genehmigung
- Inserate (öffentliche Auflage)

Diese Kosten von approximativ Fr. 25'000.- werden proportional auf die im Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen verteilt. Massgebend für die Kostenverteilung sind die prozentualen Anteile. Die Abrechnung wird durch die Halter AG Entwicklungen erstellt.

Kostenverleger  
Verfahrenskosten  
Grundeigentümer

	Neue Kat. Nr. gemäss Quartierplan	Total Kostenpflichtige Fläche [m <sup>2</sup> ]	%- Belastung	Kosten pro Grundstück [Fr.]
KMT- Kunststoff- und Metallteile AG	A1	22'050	46.759	ca. 11'700.-
Erbengemeinschaft Johann Walder	D1	2'624	5.565	ca. 1'400.-
Halter AG Entwicklungen	D2	19'225	40.769	ca. 10'200.-
M.+W. Schefer Apparate- und Metallbau	E	3'257	6.907	ca. 1'700.-
Total		47'156	100.000	25'000.-