

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebauliche besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die nachstehenden Vorschriften und der Situationsplan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzelle Kat. Nr. 2124 mit einer Gesamtfläche von 10'087 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 85 ff gemäss Planungs- und Baugesetz.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorbehalten bleiben kantonales und Bundesrecht.
- 3 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.
- 4 Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans ist die Baulinie entlang der Weinbergstrasse suspendiert.

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 5 Nutzweise

- 1 In den gemäss Situationsplan bezeichneten Baubereichen B1 bis B7 sind nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 Der im Situationsplan bezeichnete Freiraumbereich dient der Anordnung der erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen und der Gebäudeerschliessung. Die Nutzung von Teilflächen als Privatgarten ist zulässig. Zudem darf der siedlungsorientierte Freiraum für arealinterne Zugänge für Fussgänger und im Sinne von Notzufahrten genutzt werden.

- 3 Der Abstandsbereich Wald und Gewässer dient als Freifläche im Übergang zum öffentlichen Gewässer Nr. 3.0 „Rousbach“. Die Nutzung zur Realisierung eines öffentlichen Fusswegs ist unter Berücksichtigung der Gewässerschutz-Gesetzgebung zulässig.

Art. 6 Wohn- und Gewerbeanteil

Der Anteil gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 1/3 der gesamten anrechenbaren Flächen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 betragen.

Art. 7 Grundmasse

- 1 In den Baubereichen darf gesamthaft eine Gesamtnutzfläche, GNF von maximal 9'100 m² erstellt werden. Als Gesamtnutzfläche gilt die für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Flächen nach § 255 Abs. 1 gemäss Planungs- und Baugesetz unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Unter- und Dachgeschossen.
- 2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen vorbehaltlich Art. 9 eine Höhenkote von 475.00 m.ü.M. (inkl. Schichten Dachbegrünung) nicht überschreiten.
- 3 Die Zahl der Vollgeschosse und anrechenbaren Dach- und Untergeschosse innerhalb der Baubereiche ist im Rahmen des PBG frei.
- 4 Nichtanrechenbare und anrechenbare Untergeschosse sind unter dem Vorbehalt des Gewässerschutzrechts zulässig.
- 5 Zwischen einzelnen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7.00 m einzuhalten. Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt kein Gebäudeabstand.
- 6 Im „Abstandsbereich Wald und Gewässer“ sind keine unter- und oberirdische Gebäude und Gebäudeteile zulässig.
- 7 Die Festlegungen bzgl. Gebäude- und Firsthöhe, Grundgrenzabstand, Mehrlängenzuschlag und Zuschlag zum Grenzabstand gemäss Art. 19 und Art. 42 BZO, § 260 und § 270 Abs. 1+2 PBG finden keine Anwendung.

Art. 8 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereichen B1 bis B7 erstellt werden.
- 2 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkote gemäss Art. 7 Abs. 2.
- 3 Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- 4 In den Baubereichen B1 bis B7 dürfen für den dauernden Aufenthalt von Personen höchstens je ein Gebäude erstellt werden.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 8 und damit auch die Höhe gemäss Art. 7 Abs. 2 darf von folgenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden: Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Absturzsicherungen, Konstruktion der Dachrandabschlüsse (Aufbordungen) und dergleichen. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- 2 Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten der Hauptgebäude wie Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind zulässig.
- 3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind im gemäss Situationsplan bestimmten unterirdischen Baubereich sowie in den Baubereichen 1 bis 7 zulässig.
- 4 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz sind ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.
- 5 Nicht abgestützte Balkone und Vordächer dürfen den Gebäudemantel um maximal 1.50 m überstellen.

Art. 10 Abgrabungen

Abgrabungen sind unter der Voraussetzung der guten Einordnung zulässig.

Art. 11 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch in Bezug auf die Dachfläche und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.

Art. 12 Freiraum

- 1 In der im Situationsplan als Freiraumbereich bezeichneten Fläche sind die Spiel- und Ruhefläche anzuordnen. Diese sind zweckmässig auszurüsten.
- 2 Der Gestaltung des Übergangs zum Landwirtschaftsgebiet und dem Rousbach sowie zur Weinbergstrasse ist besondere Beachtung zu schenken.
- 3 Entlang der Weinbergstrasse ist im Sinne einer Strassenraumgestaltung eine Baumreihe zu pflanzen.

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Tiefgarageneinfahrt ist im entsprechenden Bereich gemäss Situationsplan anzuordnen.
- 2 Besucherparkplätze dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit von der Weinbergstrasse her erschlossen werden. Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
- 3 Ein- und Ausfahrten in die Weinbergstrasse sind gemäss dem Typ B der Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) auszubilden.
- 4 Weitere Untergeordnete Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
- 5 Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Gebäuden ist im Sinne der kantonalen „Normalien über die Anforderungen an Zugänge“ zu gewährleisten.
- 6 Zufahrten zu Parkieranlagen sind gemäss Art. 7 Lärmschutzverordnung, LSV zu optimieren.

Art. 14 Fusswegverbindung

Die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Eintrag im Situationsplan sind zu gewährleisten.

Art. 15 Parkierung

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Besucher und Kunden sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

- 3 Die Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze bemisst sich aufgrund des jeweils gültigen Parkplatzreglements der Stadt Kloten.

Art. 16 Energie

Die Neubauten haben zumindest den Energiewerten des jeweils gültigen MINERGIE-Standards zu entsprechen.

Art. 17 Hochwasserschutz

- 1 Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind allfällig erforderliche Schutzmassnahmen aufzuzeigen, mit denen sich Risiken minimieren lassen.

Art. 18 Ökologie, Dachbegrünung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.
- 2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder als Ein- und Ausgänge genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 19 Etappierung

Eine Etappierung ist zulässig.

Art. 20 Bestehend Gebäude / Zwischennutzungen

Bauliche Veränderungen sind nur soweit zulässig, dass der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst wird.

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.