



STADTKLOTEN

Öffentlicher Gestaltungsplan Bungertwis Nord, Kloten Teilrevision

Vorschriften

Vom Stadtrat beschlossen am 8. September 1998

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. Januar 1999

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 484/1999 am 23. April 1999 genehmigt.

Teilrevision vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident

Der Verwaltungsdirektor

Teilrevision vom Gemeinderat festgesetzt am:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Teilrevision von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Bülach, 20. November 2015 / kl.1001 / Nae



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Die Gemeinde Kloten erlässt gestützt auf die § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" mit nachfolgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Mit dem Gestaltungsplan "Bungertwis Nord" soll ein konfliktfreier Übergang zwischen dem Siedlungsrand Kloten und Egetswil sichergestellt werden. ~~Es ist einerseits~~ Dabei ist der Körnung der angrenzenden Einfamilienhausquartiere Rechnung zu tragen. ~~Auf der anderen Seite~~ Zudem ist eine klare Zäsur zum früheren Weiler erkennbar zu machen. Dies soll mit einer Überbauung, welche familienfreundlichen Lebensraum schafft, realisiert werden können.

Art. 2

Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im ~~Übersichtsplan 1:2'500~~ zugehörigen ~~Situationsplan 1:500~~ bezeichnete Gestaltungsplan-gebiet "Bungertwis Nord". Dieses wird begrenzt im Norden durch die Egetswilstrasse, im Westen durch den Kalberweidweg, im Süden durch die Überbauung Bungertwis und im Osten durch die erste Bautiefe entlang der Alten Landstrasse.

Art. 3

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen. Für die genaue Zuordnung der einzelnen Bereiche und Anlagen ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

~~Der Gestaltungsplan "Bungertwis Nord" vom 10. Mai 1994 wird durch das vorliegende Planwerk ersetzt. Die Aufhebung erfolgt mit separatem Beschluss des Gemeinderates, welcher parallel mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes Bungertwis Nord behandelt wird.~~

~~Das bereits existierende und im Plan dargestellte Bebauungskonzept der Firma Achidea + Artebli dient nur als Grundlage für den Gestaltungsplan, ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.~~

² Der Erläuterungsbericht hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung inkl. Gemeinschaftsbereich und Erschliessungsanlagen.

Art. 4

Verhältnis zu den übrigen
Bauvorschriften

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten (BZO) beziehungsweise ~~die kantonalen Vorschriften~~ übergeordnetes Recht gelten immer dann, wenn diese Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.

B Lärmschutz

Art. 5

Immissionsschutz

¹ Das Gestaltungsplangebiet wird ~~im Zonenplan der Stadt Kloten vom 20. Juni 1995~~ der Empfindlichkeitsstufe ES II ~~gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV)~~ zugeordnet.

² Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe ist zulässig. Das nicht störende Gewerbe darf pro Haus 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche nicht überschreiten.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 6

Nutzbereiche

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist in drei verschiedene Nutzbereiche aufgeteilt:

® Baubereiche **A und B**

® Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereiche

® Restflächen zur privaten Zuordnung

Baubereiche

² Innerhalb der Baubereiche **A** dürfen Haupt- und Nebengebäude (besondere Gebäude gemäss Planungs- und Baugesetz PBG § 273) sowie Nebenanlagen (Wege, Feuerwehrezufahrten usw.) erstellt werden.

³ Innerhalb der Baubereiche **B** dürfen Wintergärten und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie Nebenanlagen (Wege, Feuerwehrezufahrten usw.) erstellt werden.

Ausnützung

⁴ Die maximale Ausnützung des Gesamtareals beträgt 0.39 m²/m².

⁵ In den Baubereichen **B** sind zusätzlich zur maximalen Ausnützung (39 %) 5 % Ausnützung bezogen auf die massgebliche Grundfläche des jeweiligen Baugrundstücks für Wintergärten ohne heiztechnische Installationen zulässig.

Überbauungsziffer

⁶ Die Überbauungsziffer ~~nach erfolgter Mutation~~ darf pro Parzelle 50% ~~inkl. Nebengebäuden~~ nicht übersteigen.

Gebäudeabstände

⁷ Die minimalen Gebäudeabstände betragen:

® Auf der Hauptwohnseite (grosser Gebäudeabstand) 12 m

® Auf den Schmalseiten (kleiner Gebäudeabstand) 5 m

® Wintergärten sind auf der Hauptwohnseite nicht den Gebäudeabständen unterworfen.

Grenzabstände

⁸ Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. **Für Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen gilt im Baubereich B der zustimmungsfreie Grenzbau.**

Art. 7

Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich

Im Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich können folgende Funktionen angeordnet werden:

® Arealinterne Notzufahrt und Durchgang für öffentliche Dienste. Die Lage wird auf den Anschluss des Bungertwisweges abgeglichen. Die

Vereinbarung zwischen der Stadt Kloten, den Eigentümern von Parzelle 4403 (Erben Alfred Bäniger bez. Deren Dretschnachfolger) und den Erben des Hermann Meier vom 25. November 1993 ist integrierender Bestandteil dieses Gestaltungsplans.

- ® Zufahrt zu unterirdischer Parkgarage (P_u) für Bewohner und Besucher
- ® Besucherparkplätze entlang Egetswilerstrasse (P_B). Diese sind möglichst senkrecht anzuordnen. Das Trottoir ist von der Bauherrschaft hinter den Besucherparkplätzen neu zu erstellen.
- ® Gemeinschaftlich genutzte Anlagen (Spielmöglichkeiten) oder Bauten (Besondere Gebäude PBG § 273) Diese dienen der Schaffung von hoher Wohnqualität.

Art. 8

Restflächen

- ¹ Die nicht zu Bau, Erschliessungs- oder Gemeinschaftsbereichen gehörenden Restflächen können den einzelnen Liegenschaften zugeteilt oder abparzelliert werden.
- ² Die Erstellung von besonderen Bauten im Sinne von PBG § 273, von Fusswegen und Feuerwehrrzufahrten ist innerhalb der Restflächen erlaubt.

Art. 9

Bauweise

- ¹ Die Hauptbauten dürfen 2 Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss aufweisen.
- ² Untergeschosse von Bauten welche in Hangrichtung laufend erstellt werden, dürfen maximal 90 cm in Erscheinung treten. Quer zum Hang stehende Bauten maximal 120 cm. Ausgenommen hiervon sind Kellerein- und Gartenausgänge.
- ³ Die Hauptbauten sind mit Sattel- oder Tonnendächern zu erstellen. Schrägdächer dürfen eine maximale Neigung von 45° (alte Teilung) aufweisen.
- ⁴ Die Firstrichtungen in den einzelnen Baubereichen sind im **Situationsplan** 1:500 festgelegt.
- ⁵ Im **GestaltungsSituationsplan** sind maximale Firstkosten im Sinne einer Begrenzungsebene eingetragen. Diese ersetzen die Höhe des gewachsenen Terrains und sind für die Bestimmung der Erdgeschosskote massgeblich.

Art. 10

Ausbau für Behinderte

Mindestens zwei Häuser sind so vorzubereiten, dass sie mit geringem Aufwand invalidengerecht ausgebaut werden könnten. Vor allem sind die entsprechenden Türbreiten vorzusehen sowie zusätzliche Sanitäran-schlüsse so anzubringen, dass die Armaturen auf Rollstuhlhöhe montiert werden könnten. Die Hauszugänge sind rollstuhlgängig anzulegen.

Art. 11

Etappierung

Eine Aufteilung der Überbauung in zwei Etappen ist zulässig. Die Tiefgarage sowie die Schutzräume wären Bestandteil einer allfälligen 1. Etappe.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 12

Erschliessung / Parkierung

¹ Die Erschliessung der Überbauung für den Privatverkehr erfolgt über die Egetswilerstrasse.

² Die wohnungszugehörigen Parkplätze werden in Tiefgaragen angeordnet. Die Zufahrtsachse ist im Plan 1:500 eingezeichnet (P_U).

³ Oberirdische Besucherparkplätze dürfen auch entlang der Egetswilerstrasse (PB) angeordnet werden.

⁴ Die Anzahl und Ausgestaltung der Parkplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

E Versorgung und Entsorgung

Art. 13

Oberflächenwasser

¹ Das Meteorwasser soll möglichst oberflächlich und über Retentionsmulden geführt werden. Bestehende Drainageleitungen sind falls möglich so umzulegen, dass sie sich in das Meteorsystem entleeren können.

² Die Führung des Oberflächenwassers ist sinnvoll auf die südlich liegende Überbauung "Bungertwis" abzustimmen. Die Massnahmen sind vor Baubeginn mit der Stadt Kloten, der Drainagegenossenschaft als Eigentümerin sowie dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) abzusprechen.

Art. 14

Ver- und Entsorgung

¹ Für die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserentsorgung sind die im Gestaltungsplan eingezeichneten Festlegungen verbindlich.

² Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Abteilung Umwelt + Gesundheit der Stadt Kloten gut zugänglich zu platzieren.

³ Es ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen, entsprechend dem Abfallkonzept der Stadt Kloten, zu schaffen.

F Schlussbestimmungen

Art. 15

Festsetzung

¹ Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat der Stadt Kloten festgesetzt und tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

² Die Änderung des Gestaltungsplans tritt am Tage der Publikation "Inkraftsetzung" nach der Rechtskraftbescheinigung durch das Baurekursgericht des Kantons Zürich in Kraft.