

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und Arbeiten) im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes. Er sichert dabei die architektonische und städtebauliche besonders gute Gestaltung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die nachstehenden Vorschriften und der Plan 1:500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 4845 (teilweise) und 6057 mit einer Gesamtfläche von 7'955 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 sind die Baulinien im Perimeter des Gestaltungsplanes entlang der Hamelirainstrasse suspendiert.

Art. 4 Lärmschutzbestimmungen

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

Art. 5 Nutzweise

- 1 In den gemäss Plan 1:500 bezeichneten Baubereichen 1 bis 6 sind maximal mässig störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 Der Baubereich 6 dient der Erstellung eines Verbindungsbauwerks sowie zu Erschliessungszwecken.



- 3 Der Ankunftsbereich über dem Baubereich 5A dient dem Aufenthalt von Personen und der Erschliessung.
- 4 Der Freiraum über dem Baubereich 4 ist als siedlungsorientierter Freiraum zu nutzen.

Art. 6 Wohn- und Gewerbeanteil

- 1 Der Anteil an zum Wohnen genutzten Flächen muss mindestens 1/3 der gesamten anrechenbaren Flächen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 (*) betragen.
- 2 Der Anteil an zum Gewerbe genutzten Flächen muss mindestens 1/5 der gesamten anrechenbaren Flächen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 (*) betragen.

Art. 7 Grundmasse

- 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	1	2	3A/3B	4	5A/5B	6
Ausnützung GNF (max m ²)*	14'100					
Anrechenbare Dach- und Attikageschosse	0	0	0	0	0	0
Anrechenbare Untergeschosse	2	2	2	2	2	2
Gebäudelänge	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei
Bautiefe	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei
Maximale Höhenkote (m.ü.M.)	476	473	470	457	452	470

*In den Baubereichen ist der Umfang der nach § 255 Abs. 1 gemäss Planungs- und Baugesetz anrechenbaren Geschossfläche unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Untergeschossen auf die festgelegten Masse beschränkt.

- 2 Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Baubereiche ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.
- 3 Nichtanrechenbare und anrechenbare Untergeschosse sind unter dem Vorbehalt des Gewässerschutzrechts zulässig.
- 4 Die Bestimmungen gemäss Ziffer 2.4.2 BZO betreffend Mehrhöhenzuschlag und Firsthöhe kommen nicht zur Anwendung.
- 5 Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 10% von der massgeblichen Grundfläche. Begrünte Flachdächer können zu 25% an die Freifläche angerechnet werden, sofern diese den Anforde-

- rungen gemäss § 11 lit. b der Allgemeinen Bauverordnung entsprechen.
- 6 Es müssen Spiel- und Ruheflächen von 20% der dem Wohnen dienenden Flächen bereitgestellt werden. Die Bestimmungen gemäss Ziffer 4.3 BZO kommen nicht zur Anwendung.
 - 7 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.
 - 8 Im „Abstandsbereich Wald“ sind unterirdische und eingeschossige oberirdische Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn- und Arbeitsräume zulässig, soweit diese die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen und in genügendem Mass von den vom Wald ausgehenden Gefahren geschützt sind.

Art. 8 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Plan 1:500 eingetragenen Baubereichen 1 bis 6 erstellt werden.
- 2 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:500 eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 1.
- 3 Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 8 darf unter Einhaltung der Höhen der Flugsicherheitszone von folgenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden.
 - a. Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Absturzsicherungen Vordächer und dergleichen.
 - b. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien bis zu einer maximalen Höhe von 1.5 m
- 2 Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten der Hauptgebäude wie Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind zulässig.
- 3 Ausserhalb der bezeichneten Baubereiche und ausserhalb des Waldabstandsbereichs, unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 8, dürfen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden, sofern diese gegenüber dem Perimeter des Gestaltungsplans einen Mindestabstand von 1.00 m einhalten.
- 4 Ausserhalb der bezeichneten Baubereiche dürfen Besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz erstellt werden.

- 5 Balkone dürfen die Mantellinien um maximal 1.50 m überstellen. Gegenüber den Eisenbahngrundstücken sind zudem die massgebenden Abstände zu den Hochspannungsleitern und deren Tragwerken einzuhalten.

Art. 10 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist aufgrund der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans vorhandenen Terrainhöhen entlang der Grundstücksgrenzen zu interpolieren.

Art. 11 Gestaltung

- 1 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 ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
- 2 Der Fassadengestaltung und der Gestaltung des Verbindungsbaus im Baubereich 6 ist besondere Beachtung zu schenken.
- 3 Entlang der Bahnstrecke sind die Fassaden in geeigneter Weise zu gliedern.
- 4 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

Art. 12 Freiraum

- 1 Die Fläche über dem Baubereich 5A ist als Ankunftsplatz mit öffentlichem Charakter zu gestalten.
- 2 Die Fläche über dem Baubereich 4 ist als siedlungsorientierter Freiraum zu gestalten sowie als Spiel- und Ruhefläche zweckmässig auszurüsten.
- 3 Der Gestaltung der Abgrenzung zum Bahnareal ist besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Dem Übergang zu angrenzenden Grundstücken ist besondere Beachtung zu schenken.
- 5 Im Übergangsbereich Wald ist die Gestaltung der Topographie zwischen Siedlung und Wald soweit möglich aufeinander abzustimmen. Terrainveränderungen müssen einen Mindestabstand von 3.0 m zur Waldgrenze einhalten.

Art. 13 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten, Anlieferung etc.) sind gestattet.
- 2 An den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen ist Platz für den Warenumschlag bereit zu stellen.
- 3 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage erfolgen an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen.
- 4 Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Gebäuden ist im Sinne der kantonalen „Normalien über die Anforderungen an Zugänge“ zu gewährleisten.

Art. 14 Fusswegverbindungen

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine durchgehende Fusswegverbindungen zu gewährleisten.

Art. 15 Parkierung

- 1 Autoabstellplätze für Neubauten und Gebäudeerweiterungen für Bewohner, Beschäftigte und Hotelnutzer sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Oberirdische Autoabstellplätze für Besucher sowie oberirdische Veloabstellplätze sind an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 Die Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze bemisst sich aufgrund dem jeweils gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Art. 16 Behindertengerechtes Bauen

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Art. 17 Energie

Der Neubau ist im jeweils gültigen MINERGIE-Standard zu erstellen.

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, Ein- und Ausgänge oder für Anlagen erneuerbarer Energie 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.