



Öffentlicher Gestaltungsplan Lirenächerweg

Vorschriften

Vom Stadtrat verabschiedet am:
Präsident

Verwaltungsdirektor

René Huber

Thomas Peter

Vom Gemeinderat festgesetzt am:
Präsident

Sekretärin

Roger Isler

Petra Wicht

Von der Baudirektion mit Verfügungs-Nr.:
genehmigt am:

Für die Baudirektion:



Ingenieure | Planer | Geometer

Proj. Nr. 13.1.2.007.03 - 2

Datum: 04.10.2012

Gezeichnet: Pet

Geprüft: Le / Pet

Format: A4

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Lirenächerweg schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für:

- eine städtebaulich und architektonisch ausgezeichnete Überbauung
- eine angemessene Verdichtung und Nutzungsmischung
- eine gesamtheitliche Lösung

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.
- ³ Das Richtprojekt vom 22.07.2011 veranschaulicht die Zielsetzung des Gestaltungsplans. Es ist für die Projekterarbeitung und insbesondere für die Beurteilung von Baugesuchen wegleitend.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

Art. 4 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) erreicht wird.

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche (Mantellinien) erstellt werden. Es sind keine Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche einzuhalten. Die Gebäudelänge ist nicht begrenzt. Neubauten müssen als Grenzbau erstellt werden und eine Brandmauer aufweisen. Im Falle einer Etappierung sind Brandmauern gut zu gestalten.
- ² Innerhalb des Baubereiches C2 muss ein Pflichtabsatz von 2.5 m bis 3.0 m entlang der Geerenstrasse ausgebildet werden.
- ³ Besondere Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 2.5 m dürfen als Grenzbau erstellt werden. Die an den Gestaltungsplan angrenzenden Grundeigentümer genießen das Gegenrecht.
- ⁴ Für unterirdische Bauten und Anlagen gilt der unterirdische Baubereich. Es ist eine Überdeckung von mindestens 0.6 m einzuhalten.
- ⁵ In den Obergeschossen dürfen auskragende und vorstehende Gebäudeteile bis 1.2 m über die Mantellinie hinausragen. Diese Gebäudeteile haben strassenseitig eine lichte Höhe von 3.0 m ab gewachsenem und gestaltetem Terrain einzuhalten.

Art. 6 Dichte

¹ Es sind maximal folgende Gesamtnutzflächen (GNF*) zulässig:

Baubereich A	ca. 1'300 m ² GNF
Baubereich B	ca. 1'650 m ² GNF
Baubereich C	ca. 1'700 m ² GNF
Baubereich D	ca. 1'200 m ² GNF

* Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen sämtlicher Geschosse unter Einschluss der dazugehörenden wohnungsinternen und externen Erschliessungsflächen, Abstellräumen, Sanitärräumen samt inneren Trennwänden.

² Parzellenbezogene Ausnutzungsunterschiede aufgrund der zugeteilten Gesamtnutzfläche im heutigen Bestand sind auszugleichen.

Art. 7 Nutzungen

¹ Zulässige Nutzungen sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe.

² Der Wohnanteil hat mindestens 60 % der Gesamtnutzfläche zu betragen und ist im Grundbuch zu sichern.

Art. 8 Gesamthöhe / Geschosse

¹ Gebäude dürfen die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Liftüberbau und dergleichen. Diese sind auf ein Minimum zu reduzieren. Allfällige Technikräume haben die Profillinien nach § 281 PBG und eine maximale Höhe von 2.7 m einzuhalten. Die Flugsicherheitshöhen dürfen nicht überschritten werden.

² Die Geschosse müssen eine lichte Höhe von mind. 2.5 m aufweisen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.

² Dachgeschosse gemäss § 275 PBG sind nicht erlaubt.

Art. 10 Freiräume

¹ Die im Gestaltungsplan als Vorzone bezeichnete Fläche muss einheitlich offen gestaltet werden und für die Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

² Die im Gestaltungsplan als Innenhof bezeichnete Fläche muss eine der Nutzung entsprechende halböffentliche und private Zonierung sowie Gestaltung und Ausrüstung aufweisen.

Art. 11 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Tiefgarage ist über die bestehende Rampe der Parzelle Kat.-Nr. 5865 oder via Petergasse möglich. Als Rückfallebene ist eine Zu- / Wegfahrt via Lirenächerweg möglich.

² Die Hauptzugänge zu den Gebäuden sind strassenseitig anzuordnen.

Art. 12 Parkierung

- ¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Das Minimum und das Maximum der zulässigen Parkplatzzahl richten sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.
- ² Im Sinne von § 222 PBG ist eine Gemeinschaftsanlage zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben.
- ³ Mindestens die Hälfte der gemäss Bau- und Zonenordnung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt nahe der Hauseingänge anzuordnen.
- ⁴ Für Wohnungen sind an geeigneter Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen oder Ähnliches vorzusehen.

Art. 13 Lärmschutz

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

Art. 14 Hochwasserschutz

- ¹ Die Grundeigentümer des von Hochwassergefahr betroffenen Gebiets, sind verpflichtet in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

Art. 15 Energie

- ¹ Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard zu erstellen.

Art. 16 Abweichungen

- ¹ Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften im Rahmen von § 220 PBG können bewilligt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 17 Inkrafttreten

- ¹ Der Private Gestaltungsplan Lirenächerweg tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.