



STADTKLOTEN

Öffentlicher Gestaltungsplan Überbauung "Am Stadtplatz", Kloten zur Festsetzung durch den Gemeinderat

Vorschriften

Vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident

Der Verwaltungsdirektor

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Bülach, 6. Dezember 2016 / kl.1002 / Sto



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

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Lärmschutz	4
C	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
D	Verkehrerschliessung und Parkierung	8
E	Versorgung und Entsorgung	9
F	Störfallvorsorge	9
G	Schlussbestimmungen	9

Stichwortverzeichnis

Abfallsammelstellen	Art. 17	Fasadengestaltung.....	Art. 12
Adressierung	Art. 12	Gebäuelänge.....	Art. 7
Ausnützung.....	Art. 11	Geltungsbereich.....	Art. 4
Ausrüstung	Art. 10	Gesamthöhen	Art. 8
Aussenraum	Art. 13	Gestaltung	Art. 12
Ausstattung	Art. 10	Inkrafttreten.....	Art. 20
Baubereiche.....	Art. 6	Lärmschutz	Art. 5
Baulinien	Art. 6	Mantellinien	Art. 6
Bestandteile.....	Art. 3	Nutzweisen.....	Art. 9
Dachgestaltung	Art. 12	Oberflächenwasser	Art. 16
Energie	Art. 18	Parkierung.....	Art. 15
Erschliessung	Art. 15	Störfallvorsorge.....	Art. 19
Etap pierung	Art. 14	Zweck	Art. 1

Die Stadt Kloten erlässt gestützt auf die § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den öffentlichen Gestaltungsplan Überbauung "Am Stadtplatz" mit nachfolgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Überbauung "Am Stadtplatz" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung mit nachhaltigem Umgang bezüglich Energie und Ressourcen.

² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere namentlich:

- Ⓢ die städtebauliche und funktionale Stärkung des Zentrums,
- Ⓢ eine erhöhte Wohnqualität,
- Ⓢ eine der Zentrumslage angemessene bauliche Dichte,
- Ⓢ die Sicherstellung einer adäquaten, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, der Bewohner und Beschäftigten entsprechenden Aussenraumgestaltung,
- Ⓢ publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss,
- Ⓢ eine nachhaltige und ressourcen- und klimaschonende Bauweise.

Art. 2

Verhältnis zu den
übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 3

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

² Der Erläuterungsbericht hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung und Erschliessungsanlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

³ Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt "Salta" dient als Richtprojekt und definiert zusammen mit dem Bericht des Beurteilungsgremiums die anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards.

Art. 4

Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan 1:500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet. Es umfasst die Grundstücke Nrn. 821, 899, 900, 901, 1223, 1224, 1225 und 1226. Das Gestaltungsplangebiet umfasst damit eine Grundstückfläche von 5'958 m².

B Lärmschutz

Lärmschutz

Art. 5

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

² Die für den Betrieb von Aussenwirtschaften geltenden Grenzwerte richten sich nach den Werten der ES III, sind jedoch von Fall zu Fall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

³ Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss LSV ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

C Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 6

Baubereiche

¹ Das Gestaltungsplangebiet wird unterteilt in die Baubereiche A bis G und einen diese Baubereiche überlagernden Baubereich Z.

² Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche zu erstellen.

Mantellinien

³ Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden. Wo eine Mantellinie besteht, ist oberirdisch zwingend auf diese zu bauen.

⁴ Entlang der Mantellinie gilt die geschlossene Bauweise.

⁵ Einzelne Vordächer sind in den Zugangsgeschossen zulässig, sofern sie gut gestaltet sind. Die Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überragen.

Baulinien

⁶ Im Gestaltungsplanperimeter liegende Baulinien sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 7

Gebäudelänge und Zuschläge

¹ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs. 3 und 4.

² Allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.

Art. 8

Gesamthöhen

¹ Die Gesamthöhen der Gebäude sind innerhalb der nachstehenden minimalen und maximalen Höhenkoten zulässig. Besondere Gebäude gemäss Art. 13 sind davon ausgenommen.

	maximal	minimal
Baubereich A	460.5 m.ü.M.	458.0 m.ü.M.
Baubereich B	470.5 m.ü.M. ¹	469.0 m.ü.M.
Baubereich C	463.5 m.ü.M.	461.0 m.ü.M.
Baubereich D	466.5 m.ü.M.	464.0 m.ü.M.
Baubereich E	457.5 m.ü.M.	455.0 m.ü.M.
Baubereich F	457.5 m.ü.M.	455.0 m.ü.M.
Baubereich G	463.5 m.ü.M.	461.0 m.ü.M.
Baubereich Z	445.0 m.ü.M.	frei

² Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen, Liftaufbauten, Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sowie Dachausstiege soweit sie für Unterhaltszwecke notwendig sind, dürfen die Gesamthöhe angemessen überragen.²

³ Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan geht dieser Bestimmung vor.

⁴ Die Geschosszahl ist innerhalb der Gesamthöhe frei.

⁵ Sämtliche Geschosse sind als Vollgeschosse auszubilden. Zurückversetzte Dachgeschosse und Attika gemäss § 275 PBG sind nicht gestattet.

Art. 9

Nutzweisen

Im Gestaltungsplan sind folgende Nutzweisen zulässig:

¹ In den Baubereichen A bis G:

Gastronomie, Hotellerie, Wohnen, gewerbliche Nutzungen wie bspw. Praxen, Ateliers, Büros und publikumsorientierte Läden sowie Gemeinschaftseinrichtungen.

² Baubereich Z:

Lebensmittel- und Detailhandel sowie persönliche Dienstleistungen bis 2'000 m² Verkaufsfläche (Grossläden). Auf der nicht von anderen Baubereichen bedeckten Fläche ist oberirdisch ein städtischer, ausgewogener begrünter Freiraum bereitzustellen.

¹ Gesamthöhe darf Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan nicht überragen.

² Siehe Art. 12 Abs. 10f zu Gestaltungsanforderungen an technisch bedingte Aufbauten.

³ In zu Strassen orientierten Bereichen in Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.

⁴ Das Mindestmass an Wohnnutzung nach Art. 16 BZO findet auf das Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.

⁵ Keller-, Lager- und Technikräume für die Baubereiche A bis G können auch im Baubereich Z angeordnet werden. Im Übrigen finden die zulässigen, maximalen Höhenkoten auch für die Anordnung der Nutzungen Anwendung.³

⁶ Ausserhalb der Baubereiche dürfen nicht gedeckte Fahrradabstellflächen, Aussenwirtschaften (ohne Bauten im Sinne der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]) sowie technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen, erstellt werden.

Art. 10

Ausrüstung und Ausstattung

¹ Für die dem Wohnen dienenden Baubereiche sind aussenliegende Spiel- und Erholungsflächen in angemessenem Umfang bereitzustellen. Sie haben öffentlich zugänglich zu sein. Art. 24 BZO (Spiel- und Erholungsflächen) findet keine Anwendung auf den Gestaltungsplanperimeter.

² Der gemäss Art. 9 Abs. 2 (Baubereich Z) zu erstellende Aussenraum hat mindestens eine nach Art. 12 (Gestaltung) gebührende Ausrüstung und Ausstattung zu beinhalten.

Art. 11

Ausnützung

Die Ausnützung ist abschliessend durch die Abmessungen der Baubereiche, der Mantellinien, die minimalen und maximalen Gesamthöhen und die Gestaltungsanforderungen bestimmt.

Art. 12

Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine qualitativ überdurchschnittliche Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Gestaltungskriterien entsprechen den Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG.

Fassadengestaltung

³ Den Fassaden entlang der Mantellinie ist besondere Beachtung zu schenken. Sie sind städtebaulich exponiert und entsprechend von hoher Bedeutung für das Ortsbild. Das Richtprojekt ist massgebend.

⁴ Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in die Baukörper zu integrieren.

Adressierung und Vorbereiche

⁵ Die Ausgestaltung der strassenseitigen Zugänge und Vorbereiche inkl. der Adressierung der Baubereiche bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung und Ausführung. Sie muss stimmig auf die Gesamtüberbauung und passend zum hohen Öffentlichkeitsgrad erstellt werden.

³ Siehe hierzu "Schema Nutzung" im Bericht Kap. 5.2.3

	<p>⁶ Die strassenseitigen Vorbereiche der Baubereiche sind gestalterisch auf den öffentlichen Strassenraum abzustimmen.</p> <p>⁷ Die Eingänge zum Hotel (Bahnhofstrasse) und zum Grossladen (nordwestliche Perimeterecke beim Stadtplatz) sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereichs vorzusehen.</p> <p>⁸ Dem Aufgang vom Stadtplatz (Westen) zum Innenhof ist entsprechend seiner Lage und Zweckbestimmung (öffentliche Wegverbindung) besondere Achtung zu schenken.</p>
Dachgestaltung	<p>⁹ Für Hauptgebäude gilt die Flachdachbauweise. Die Dachflächen auf Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für die Gewinnung von Solarenergie eingesetzt werden. .</p> <p>¹⁰ Dachflächen sind, abgesehen von Unterhaltszwecken, nicht zur Begehung vorzusehen.</p> <p>¹¹ Haustechnische Anlagen auf Dächern haben sich gut in die Dachlandschaft einzuordnen und sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.</p> <p>¹² Technisch bedingte Aufbauten sind zusammenzufassen und soweit möglich vom Boden nicht einsehbar anzuordnen. Wo technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind sie im Gebäudeinnern vorzusehen.</p>
Projektbeschreibung	<p>¹³ Die Auseinandersetzung mit den vorangehenden Gestaltungskriterien, ist in den Baugesuchsunterlagen schriftlich zu erläutern und wo sinnvoll planlich detailliert darzustellen.</p>
	<p>Art. 13</p>
Aussenraum	<p>¹ Der Aussenraum ist grundsätzlich von Kleinbauten freizuhalten. Ausnahmen bilden im Innenhof die Überdachung von öffentlichen Sitz- und Ruheplätzen und Veloabstellplätzen sowie Installationen für die Spiel- und Erholungsfläche (Rutschen, Kletterstangen, Tischtennis, etc.).</p> <p>² Auf dem Grundstück Nr. 901 sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG ausserhalb des Baubereichs G zulässig.</p> <p>³ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind bei der Gestaltung des Aussenraums zu berücksichtigen.</p> <p>⁴ Es ist ein stufenloser Zutritt zum Innenhof und den hofseitig angeordneten Hauseingängen über den südlichen Durchgang bei Baubereich C auszugestalten.</p>
	<p>Art. 14</p>
Etappierung	<p>Die Baubereiche F und G können später als die übrigen Baubereiche überbaut werden. Eine weitere Etappierung ist nicht zulässig.</p>

D Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 15

Erschliessung / Parkierung

¹Im Sinne von § 222 PBG ist eine Gemeinschaftsanlage mindestens für die Baubereiche A – E zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Diese muss in jeder Entwicklungsphase funktionieren.

²Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung hat in dem im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereich über die Marktgasse zu erfolgen. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen.

³Fassadenöffnungen für die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken.

⁴Die Tiefgarage ist innerhalb des Baubereichs Z anzuordnen.

⁵Besucher- und Kundenparkplätze für die Baubereiche B und C können entlang der Bahnhofstrasse angeordnet werden. Es ist dabei auf eine ausreichende Begrünung mit Laubbäumen und eine angemessene Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit zu achten (Achse Bahnhof – Stadtplatz).

⁶Auf dem im Situationsplan bezeichneten Hotelvorplatz darf unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 5 eine Vorfahrt mit Kurzzeitaltebereich für Fahrzeuge in direktem Zusammenhang mit der Hotelnutzung errichtet und betrieben werden.

⁷Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind ausschliesslich unterirdisch anzulegen.

⁸Die Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge und für Fahrräder richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997.

⁹Die Ausgestaltung der Parkplätze für Fahrräder richtet sich nach der SN 640 066.

¹⁰Bei besonderen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car Sharing oder speziellen Nutzweisen, kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des massgeblichen Bedarfs der Parkplätze bzw. Fahrradabstellplätze bewilligt werden.

¹¹Fahrradfahrenden sind für die Kurzzeitparkierung in möglichst kurzer Gehdistanz zu den Hauseingängen ausreichend oberirdische Abstellplätze zur Verfügung zu stellen und geeignet zu kennzeichnen. Unterirdisch sind genügend Fahrradabstellplätze anzuordnen.

¹²Für Wohnungen sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen und Ähnliches vorzusehen.

E Versorgung und Entsorgung

Art. 16

Oberflächenwasser

¹ Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets erfolgt gemäss Angaben im Generellen Entwässerungsplan im Mischsystem.

² Das Regenabwasser ist gemäss den Bestimmungen des Gewässerschutzes (GSchV Art. 3.3) zu versickern oder in einen Vorfluter (GSchG Art.7.2) abzuleiten, massgebend ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung". Das Regenabwasser ist dezentral zu retendieren (z.B. Dachflächenbegrünung, durchlässige Umgebung) und möglichst oberflächlich abzuleiten.

Art. 17

Abfallsammelstellen

¹ Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Stadt Kloten gut zugänglich zu platzieren.

² Die Sammelstellen dürfen ober- und unterirdisch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unbeachtet der Baubereiche erstellt werden.

² Die Sammelstellen sind möglichst witterungsgeschützt zu erstellen und haben vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung zu treten. Soweit möglich sind hierbei Unterflursammelstellen zu favorisieren.

³ Es ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen zu schaffen.

Art. 18

Energie

Die Energieversorgung des Gestaltungsplangebiets ist im Sinne der kommunalen Energieplanung der Stadt Kloten bereitzustellen.

F Störfallvorsorge

Art. 19

Störfallvorsorge

Fluchtwege sind nach Möglichkeit zu Notausgängen ausserhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahnen zu führen.

G Schlussbestimmungen

Art. 20

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.