



Kanton Zürich



Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

Privater Gestaltungsplan «Im Gässli»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Vorschriften

GRUNDEIGENTÜMER:

Unterzeichnet am

.....
(Frau K. Maggi)

.....

STADTRAT

Beschluss vom

Stadtpräsident:

Verwaltungsdirektor

.....
René Huber

.....
Thomas Peter

GEMEINDERAT

Beschluss vom

Der Gemeinderatspräsident:

Die Gemeinderatssekretärin:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 18. Dezember 2018



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Er sichert zudem den Erhalt der Bestandsbaute Dorfstrasse Nr. 35 mit Gewerbenutzung und eine Aufwertung des Ortsbilds im Kernzonenbereich.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:500.
- 2 Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für den im Plan bezeichnete Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 6'243 m².

Art. 3 Geltendes Recht

- 1 Im Geltungsbereich gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten. Die Bestimmungen bezüglich Mehrhöhe gemäss § 260 PBG finden keine Anwendung.
- 2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.
- 3 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Fassung vom 15. Juni 2013. Die Festlegungen des Kernzonenplans Alt-Kloten finden keine Anwendung.
- 4 Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 4 Nutzweise

- 1 In allen Baubereichen sind mässig störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 In den Baubereichen B und C sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten) nur bei Umsetzung von Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zulässig.



- 3 Der im Plan bezeichnete Vorbereich Dorfstrasse dient der Anlieferung und der Kurzzeitparkierung in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung sowie der Aufwertung des Ortsbildes.
- 4 Der im Plan bezeichnete Hofbereich ist als siedlungsorientierter Freiraum zu nutzen. Er dient der Anordnung der erforderlichen Spiel- und Erholungsflächen. Die Nutzung von Teilflächen als Privatgarten ist zulässig.
- 5 Der im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich dient dem Aufenthalt sowie der Gebäude- und Hoferschliessung (inkl. Parkierung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung).

Art. 5 Gewerbeanteil

Der Anteil gewerblich genutzten Flächen beträgt mindestens 10% der GNF gemäss Art. 7 Abs. 1.

Art. 6 Grundmasse

- 1 Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A.1	A.2	B	C
max. Ausnützung GNF* (m ²)	6'900			
Anrechenbare Dach- und Attikageschosse	0	0	0	2
Anrechenbare Untergeschosse	0	0	0	1
Maximale Höhenkote (m.ü.M.)	455.50	458.00	456.00	456.00
Gewerbeanteil	frei	frei	frei	100 %

*In den Baubereichen ist der Umfang der nach § 255 Abs. 1 gemäss Planungs- und Baugesetz anrechenbaren Geschossfläche unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Unter- und Dachgeschossen auf das festgelegte Mass beschränkt.

- 2 Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Mantellinien gemäss Art. 8 ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.
- 3 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- 4 Die Freiflächenziffer beträgt für den gesamten Geltungsbereich mindestens 30% von der massgeblichen Grundstücksfläche.
- 5 Die Grundmasse gemäss Art. 10 und 19 BZO finden keine Anwendung.

- 6 Ausnutzungsboni gemäss Art. 22, 23 und 41 BZO finden keine Anwendung.
- 7 Die Gebäude-/Firsthöhe und der Mehrlängen-/Mehrhöhenzuschlag gemäss Art. 42, 54 BZO finden keine Anwendung.

Art. 7 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, durch Mantellinien begrenzten Baubereich und aus deren maximalen Höhenkote gemäss Art. 6 Abs.1.
- 2 Auf die Mantellinie darf gebaut werden.
- 3 Der Gebäudemantel darf ausgenommen von Art. 9 von keinen Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden.

Art. 8 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

- 1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind unter Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände zulässig. Freigehalten von unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile muss der im Plan bezeichnete Vorbereich um eine angemessene Bepflanzung zu ermöglichen.
- 2 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen mindestens 0.5 m unter dem gestalteten Terrain liegen.
- 3 Es gilt ein Mindestabstand gegenüber Strassen und Wegen von 3.5 m.

Art. 9 Abweichungen vom Gebäudemantel

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 7 darf unter Einhaltung der Höhen des Sicherheitszonenplans von folgenden Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden:
 - a Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Absturzsicherungen, Vordächer und dergleichen; und
 - b Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie bis zu einer maximalen Höhe von 1 m.
- 2 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz sind ausserhalb des Gebäudemantels zulässig.
- 3 Betriebsnotwendige Anbauten (Lichtschächte, Auf- und Abgänge) sind im Erschliessungsbereich zulässig.

- 4 Im Baufeld A.2 dürfen Balkone und Vordächer um maximal 1,5 m über die Mantellinie hinausragen.

Art. 10 Erhaltung bestehender Bauten

- 1 Das ehemalige Bauernhaus GVZ Nr. 45 ist zu erhalten. Davon ausgenommen sind die beiden rückwertigen Anbauten.
- 2 Umbauten und Zweckänderungen sind unter Berücksichtigung von Art. 15 BZO zulässig, sofern der Charakter des Gebäudes und die Massstäblichkeit des Bauvolumens erhalten bleiben.

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 Die Festlegungen bzgl. der Fassaden gemäss Art. 13 BZO finden in den Baubereichen A und B keine Anwendung.
- 3 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.

Art. 12 Dachgestaltung

- 1 Im Baubereich C sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung richtet sich nach dem Plan.
- 2 Die Festlegungen bezüglich der Dachgestaltung gemäss Art. 12 und 13 BZO finden im Baubereich A und B keine Anwendung.
- 3 Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 13 Freiraum

- 1 Das Richtprojekt Umgebung gilt wegweisend für die Gestaltung des Freiraums.
- 2 Der Vorbereich Dorfstrasse ist so zu gestalten, dass er zur Aufwertung des Ortsbilds beiträgt. Er hat einen halböffentlichen Charakter aufzuweisen.

- 3 Der Hofbereich ist als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen und zweckmässig auszurüsten. Diese hat über den gesamten Geltungsbereich 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen aufzuweisen.
- 4 Im Erschliessungsbereich darf max. 30% seiner Fläche versiegelt ausgestaltet werden.
- 5 Dem Übergang zu angrenzenden Grundstücken ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Zu- und Wegfahrten zum Areal erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten, Anlieferung etc.) sind zulässig.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt von der Dorfstrasse her dient ausschliesslich der Erschliessung des Baubereichs C.
- 3 Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle in einem Abschnitt von 15 m ab Parzellengrenze.

Art. 15 Parkierung

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Anlieferung, Besucher und Kunden sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.
- 3 Die Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze bemisst sich aufgrund des jeweils gültigen Parkplatzreglements der Stadt Kloten. Die minimale Anzahl Parkplätze kann unterschritten werden, wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt.
- 4 Die überirdischen Veloparkplätze sind möglichst nah an den Eingangsbereichen anzuordnen.

Art. 16 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet.



- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutz-Verordnung. Die Bestimmungen gemäss Art. 31a LSV sind umzusetzen.

Art. 17 Energie

Es gilt die kommunale Energieplanung zu berücksichtigen. Abweichungen sind zu begründen.

Art. 18 Naturgefahren

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 19 Etappierung

Eine Etappierung ist zulässig.

Art. 20 Inkrafttreten

Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.