



STADTKLOTEN

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Bramenring C

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nrn. 5960, 6076

Kat.-Nr. 1812

Baugenossenschaft Schönheim

Industrielle Betriebe Kloten AG

Kat.-Nr. 6077

Stadt Kloten

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin/Der Präsident:

Die Sekretärin/Der Sekretär:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

32741 – 3.12.2021

1 ZWECK

Ziele

Der private Gestaltungsplan Bramenring C bezweckt:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 15.6.2013, mit Änderung vom 2.2.2019 und des Parkplatzreglements vom 1.10.2010 sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Es gelten die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen und Begriffe (Stand 28. Februar 2017).

² Solange dieser Gestaltungsplan in Kraft steht, ist die Wirkung der Baulinien an der Hardpüntstrasse und der Waldabstandslinie innerhalb des Geltungsbereichs suspendiert.

4 GESTALTUNG

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekt

² Das Richtprojekt von ADP Architekten AG und Noa Landschaftsarchitektur vom 1.12.2020 ist für die Gestaltung der Bauten (Geschossigkeit, kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

Abweichungen

³ Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5 BEBAUUNG

Baubereiche

¹ Hauptgebäude müssen innerhalb der im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

² Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

³ Die Gebäude können unabhängig von Strassenabständen auf die Mantellinie des Baubereichs gestellt werden.

⁴ Einzelne Vorsprünge dürfen die Baubereiche um bis zu 2.0 m überragen. Terrassen, Vordächer und Balkone (bis 15 m an den Wald heran auch abgestützt zulässig) dürfen gegenüber benachbarten Grundstücken der Wohnzone die Baubereiche jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassade überragen.

Bauliche Dichte

⁵ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich beträgt:

Baubereich	Zulässige anrechenbare Geschossfläche
A	2'558 m ²
B	2'192 m ²
C	2'117 m ²
D	2'118 m ²
E	1'987 m ²
F	1'987 m ²
Total	12'959 m ²

⁶ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche erhöht sich um 10 %, wenn mehr als 50% der Wohnungen mindestens 4 Zimmer aufweisen sowie der flächenmässige Anteil dieser Wohnungen mehr als 40% der Gesamtnutzfläche beträgt.

Geschossflächenverlagerungen

⁷ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Aufbauten

⁸ Technisch bedingte Aufbauten, die nicht zur Ausnützung zählen, dürfen die effektive Dachfläche um maximal 2.0 m überschreiten. Solche Aufbauten sind soweit technisch möglich zu reduzieren und so zu platzieren, dass sie möglichst wenig einsehbar sind.

Dachrandabschlüsse, welche die Einsehbarkeit technischer Aufbauten verringern, dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 70 cm überschreiten, ohne dass der Grenzabstand um die Mehrhöhe zu erhöhen ist.

Dachgestaltung

⁹ Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Dachflächen von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen.

Unterirdische Gebäude

¹⁰ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind auf maximal 50% der Grundstücksfläche zu begrenzen und haben gegenüber dem Wald einen Mindestabstand von 5.0 m einzuhalten.

Besondere Gebäude

¹¹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche bis zu einer Grundfläche von gesamthaft 10% der massgeblichen Grundstücksfläche zulässig. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans bestehenden besonderen Gebäude fallen ausser Ansatz.

Für besondere Gebäude gelten ebenfalls die gestalterischen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG.

Umgebungsgestaltung

¹² Terrainveränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezugänge und Zufahrten.

6 NUTZUNG

Nutzweise

Zulässig sind Wohnen und nicht störende Betriebe.

7 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben.

Naturnaher Freiraum

² Die bezeichneten Bereiche des Areals sind allgemein zugänglich, naturnah und mit einzelnen Aufenthalts- und Spielbereichen zu gestalten sowie mit dem angrenzenden Wald zu verzahnen. Versiegelte Flächen sind nur soweit funktional notwendig zulässig.

Siedlungsinterner Freiraum

³ Der arealinnere Freiraum dient als Erschliessungs- und nutzungsneutraler Aufenthaltsbereich für die Bewohnenden und ist attraktiv auszugestalten.

Verkehrsfläche

⁴ Der bezeichnete Strassenraum ist als öffentliche Verkehrs- und Erschliessungsfläche für den Fuss- und Veloverkehr und/oder soweit erforderlich für den motorisierten Individualverkehr auszugestalten.

Bepflanzung

⁵ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

⁶ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgaragen hat ober- oder unterirdisch innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

Notzufahrt

² Die im Plan schematisch bezeichnete Notzufahrt ist sicherzustellen.

Öffentlicher Fussweg

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine öffentliche Wegverbindung für den Fussverkehr zu erstellen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Veloabstellplätze

⁴ Die Veloabstellplätze sind hauptsächlich innerhalb der Gebäude anzuordnen. Zusätzlich sind an den im Plan bezeichneten Lagen je mindestens fünf Aussenabstellplätze zu realisieren.

Autoabstellplätze

⁵ Der minimale Bedarf an Autoabstellplätzen berechnet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Die maximale Anzahl Abstellplätze ist auf 1 Abstellplatz pro Wohnung begrenzt.

⁶ Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme der bezeichneten Besucherparkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden.

⁷ Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist als rollstuhlgerechte Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

⁸ Es ist zulässig, einen Teil des Bedarfs an Autoabstellplätzen in den bestehenden Tiefgaragen der Grundstücke Kat.-Nrn. 1794 und 6075 abzudecken. Die entsprechenden Abstellplätze sind grundbuchlich zu sichern.

9 UMWELT

Energie

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie-ECO-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

² Für die Wärmeerzeugung ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten ein Anschluss an einen Holz- oder Grundwasserwärmeverbund anzustreben. Sofern kein Wärmeverbund realisiert wird, kann mit Zustimmung der Stadt Kloten eine gleichwertige, alternative Wärmeerzeugung realisiert werden.

Lärm

³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Lichtemissionen

⁴ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenabwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.

Abfallentsorgungsanlage

² Für die arealinterne Entsorgung ist am bezeichneten Standort eine zentrale Sammelstelle zu erstellen.

11 ETAPPIERUNG

Grundsatz

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Anlagen und Ausstattungen

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

Übergangslösungen

³ Bei einer Realisierung in Etappen kann der Stadtrat Übergangslösungen bewilligen.

12 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Bramenring C wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.