



Kanton Zürich



STADTKLOTEN

Privater Gestaltungsplan «Rossweid»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Vorschriften

GRUNDEIGENTÜMERIN:

Unterzeichnet am:

.....
(Frau Elisabeth Gaus)

.....

GEMEINDERAT

Beschluss vom

.....

Der Gemeinderatspräsident:

Die Gemeinderatssekretärin:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

.....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 08. August 2024

Art. 1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan «Rossweid» schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für ein hochwertige Bebauung mit den folgenden Qualitäten:

- Gute städtebauliche Eingliederung ins Quartier
- Erhalt der vorhandenen Umgebungsqualität mit einem möglichst grossen, naturnahen und ökologisch wertvollen Aussenraum und minimalen versiegelten Flächen
- Sorgfältige architektonische Gestaltung.
- Funktionale und räumliche Integration des bestehenden Gemeinschaftsgartens mit dem bestehenden Pavillongebäude
- Hohe Wohnqualität mit einem starken Bezug zum urbanen Gärtnern und der Möglichkeit zur Beteiligung der BewohnerInnen an gemeinschaftlichen Projekten in der Wohnumgebung
- Umsetzung der energiepolitischen, ökologischen und sozialen Ziele der Stadt Kloten
- Quartierverträgliche Mobilität mit autoarmem Wohnen

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan

Das Richtprojekt Architektur und Umgebung, sowie der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV dienen der Veranschaulichung des beabsichtigten Resultats, sind jedoch nicht bindend.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im Situationsplan festgelegt und umfasst die Parzelle mit den folgenden Identifikatoren:

- Grundstück Nr: 2849
- Fläche (m²): 2018
- Zone gem. BZO 2019: WG2b

Art. 4 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 1.11.2019 samt zugehöriger Verordnungen.

Die Baubegriffe, Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen in den jeweils geltenden Fassungen bis 28. Februar kommen nicht zur Anwendung.

- 3 Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 5 Bereiche

Das Planungsgebiet wird in folgende Bereiche unterschieden:

- Baufeld 1
- Bereich Gemeinschaftsgarten
- Baufeld Gartenhaus
- Vorbereich Ewiges Wegli

Art. 6 Nutzweise

- 1 Im Baufeld 1 sind nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 2 Der Bereich des Gemeinschaftsgartens dient als Freiraum für Begegnung, Spiel und Erholung. Eingeschossige Gebäude mit zonenkonformer Nutzung und Kleinbauten sind erlaubt. Der Aussenbereich soll gemeinschaftlich genutzt werden können.
- 3 Im Baufeld Gartenhaus sind nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig.
- 4 Im Vorbereich Ewiges Wegli befindet sich die Parkierung, Anlieferung und Entsorgung. Eingeschossige, nicht bewohnbare Bauten und Anlagen sind erlaubt.
- 5 Der flächenmässige Anteil mit familienfreundlichen Wohnflächen und / oder Clusterwohnungen beträgt mindestens 50 % der Gesamtnutzfläche. Familienfreundliche Wohnungen müssen mindestens 4 Zimmer aufweisen, oder auf mindestens 4 Zimmer erweitert werden können. Beim Clusterwohnen werden Untereinheiten mit einem oder mehreren Zimmern mit einem gemeinsamen Wohnraum verbunden.
- 6 Im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche müssen mindestens 5 % gemeinschaftlich nutzbare Wohnflächen erstellt werden. Dazu zählen überdeckte Terrassen, überdeckte oder nicht überdeckte Dachterrassen, beheizte oder unbeheizte Flächen mit ausreichender Belichtung. Diese können innerhalb des Baufelds oder im Bereich Gemeinschaftsgarten angeordnet werden.

Art. 7 Grundmasse

- 1 Die maximale Gesamtnutzfläche beträgt 1'513 m².
- 2 Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Mantellinie des Baufelds 1 ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei. Anrechenbare Dach-, Attika- und Untergeschosse gibt es nicht.
- 3 Die maximale Höhenkote für das Baufeld 1 wird durch den Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich (Stadt Kloten, Auflage vom 3. September 2018) definiert und liegt zwischen 459 und 460 (m. ü. M.). Die maximale Höhenkote für das Baufeld Gartenhaus beträgt 448 m. ü. M.
- 4 Die Freiflächenziffer gemäss Art. 48 BZO beträgt mindestens 60 % der massgeblichen Grundstückfläche.
- 5 Die Grundmasse gemäss Art. 19 BZO finden keine Anwendung.
- 6 Die Anzahl der Bauten innerhalb des Baufelds 1 ist auf maximal eine beschränkt.
- 7 Die Anzahl der Bauten innerhalb des Baufelds Gemeinschaftsgarten ist wie folgt beschränkt:
Maximal ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 80 m², dessen Gesamthöhe 5.0 m nicht überschreitet und dessen Nutzweise Art. 6, Abs. 1 entspricht.
- 8 Im Bereich Gemeinschaftsgarten sind maximal drei Kleinbauten mit einer totalen Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.
- 9 Die Anzahl der Bauten innerhalb des Vorbereichs Ewiges Wegli ist wie folgt beschränkt: Maximal drei eingeschossige Bauten mit einer Gesamtfläche von maximal 100 m². Innerhalb der Verkehrsbaulinie braucht es für Bauten und Anlagen ein entsprechendes Beseitigungsrevers.
- 10 Ausserhalb der Baufelder haben Gebäude die Abstandsvorschriften gemäss BZO einzuhalten. Sofern zulässig, kann der minimale Grenzabstand nur mit nachbarschaftsrechtlicher Zustimmung unterschritten werden.

Art. 8 Gebäudemantel

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragene Mantellinien und der maximalen Höhenkote gemäss Art. 7 Abs. 3 definiert.

- 2 Auf die Mantellinien darf gebaut werden. Sie dürfen aber von keinen Gebäudeteilen durchstossen werden, mit Ausnahme von technisch bedingten An- und Aufbauten, sowie eingeschossiger Bauten oder Anbauten gemäss Art. 7, Abs. 8 und Abs. 9.
- 3 Unterirdische Bauten und Gebäudeteile sind unter Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände und mit einem Mindestabstand von Wegen und Strassen zulässig. Die minimale Überdeckung des gestalteten Terrains beträgt 1.5 m. Im Minimum darf eine Fläche von 60 % der Grundstücksfläche nicht unterbaut werden.
- 4 Die maximalen Höhen des Sicherheitszonenplans dürfen mit keinen Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden.
- 5 Eingeschossige Gebäude und Anbauten sind gemäss Art. 6 Abs. 2 und 3 und unter Berücksichtigung der Freiflächenziffer gemäss Art. 7 Abs. 3, zulässig.
- 6 Betriebsnotwendige An- und Aufbauten (Lichtschächte, Auf- und Abgänge) sind in allen Bereichen zulässig.

- Art. 9 Bestandesbaute**
- 1 Das bestehende Gebäude GVZ Nr. 3030 im Bereich Gemeinschaftsgarten kann gemäss Art. 6 Abs. 3 erhalten bleiben und weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.
 - 2 Abbruch, Umbau und Zweckänderungen sind zulässig.

- Art. 10 Gestaltung**
- Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind nach den Anforderungen von §71 PBG besonders gut zu gestalten.

- Art. 11 Dachgestaltung**
- Flachdächer sind gemäss den «Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen» der Stadt Kloten zu gestalten.

- Art. 12 Aussenraum**
- 1 Der Bereich Gemeinschaftsgarten wird naturnah gestaltet, um eine standortgerechte Biodiversität zu fördern. Die Grundanlage ist eine offene Wiese mit Einzelbäumen und Pflanzbeeten. Private, ausschliesslich dem Wohnen zugeordnete und abgetrennte Bereiche sind, abgesehen von Terrassen, nicht zulässig.
 - 2 Freiflächen und Erschliessungsflächen sind unversiegelt zu gestalten, sofern sie

a) nicht überdeckt und b) nicht zwingend notwendig zu versiegeln sind (z. B. Notzufahrten).

- 3 Es gelten die «Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen» der Stadt Kloten.
- 4 Innerhalb des Geltungssperimeters soll langfristig Raum für mindestens 5 mittel- bis grosskronige Bäume gesichert werden. Die entsprechenden Bereiche dürfen in dem zu erwartenden Kronenumfang nicht unterbaut werden.

Art. 13 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Veloverkehr, sowie die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über die Gemeindestrasse Ewiges Wegli.

Art. 14 Parkierung

- 1 Mit einem Mobilitätskonzept kann im Sinne von Art. 1 vom Mindestbedarf an Parkplätzen gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Kloten abgewichen werden. Die Anzahl Parkplätze soll auf eine tiefe Nachfrage ausgerichtet werden. Eine Poolbewirtschaftung mit weiteren Liegenschaften ist zulässig.
- 2 Die Mindestinhalte des Mobilitätskonzepts umfassen:
 - Ermittlung der Stellplätze
 - Definition der erforderlichen Massnahmen zur Reduktion der Autoabstellplätze unter Minimum der Parkplatzverordnung
 - Vorgehen und Verantwortlichkeiten hinsichtlich Monitoring der Wirksamkeit der Massnahmen
 - Ergänzende Massnahmen im Falle einer ungenügenden Wirksamkeit
- 3 Die Anzahl, Lage und Ausgestaltung der Veloabstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten, sowie der aktuell gültigen VSS-Norm. Bei der Anordnung, Ausgestaltung, Ausrüstung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z.B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes, Kinderfahrräder, etc.) zu berücksichtigen.

Art. 15 Lärmschutz

- 1 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) zugeordnet.
- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung sind die Bestimmungen gemäss Art. 31a LSV.

Art. 16 Energie

- 1 Es wird die Erfüllung der Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechend dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040, Gebäudekategorie Wohnen) angestrebt.
- 2 Die Bebauung muss mindestens im Minergie-Standard ausgeführt werden.

Art. 17 Naturgefahren

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan mit Rechtskraft der Kantonalen Genehmigung in Kraft.