

Erwägungen

Der Verfasser des Privaten Gestaltungsplans Rossweid hat die Rückmeldung der Baudirektion geprüft und die bemängelten Punkte in den Vorschriften zum Gestaltungsplan und im Erläuterungsbericht dementsprechend angepasst. Der Situationsplan des Gestaltungsplans blieb unverändert. Bezüglich der Verwendung der Baubegriffe wird nun einheitlich auf die Baubegriffe vor der Einführung der Harmonisierung (IVHB) abgestützt. Das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG hat die einheitliche Verwendung der Baubegriffe im Gestaltungsplan unabhängig überprüft und deren Richtigkeit bestätigt.

Präzisierung der Gestaltungsplanvorschriften

Die im Privaten Gestaltungsplan Rossweid vorgenommenen Änderungen sind von untergeordneter Bedeutung und ergaben sich aus dem Genehmigungsverfahren. Sie können darum durch den Stadtrat, unter Inanspruchnahme der Kompetenzdelegation des Gemeinderats, festgesetzt werden.

Die Änderungen in den Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Rossweid werden im Folgenden als Auszug mit kursiver unterstrichener Schrift dargestellt:

Artikel 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan

Das Richtprojekt Architektur und Umgebung vom 15.02.2023, sowie der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV dienen der Veranschaulichung des beabsichtigten Resultats, sind jedoch nicht bindend.

Art. 4 Geltendes Recht

~~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.~~

2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe, Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen in den jeweils geltenden Fassungen des Planungs- und Baugesetzes bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

Art. 6 Nutzweise

~~2 Der Bereich des Gemeinschaftsgartens dient als Freiraum für Begegnung, Spiel und Erholung. Eingeschossige Gebäude mit zonenkonformer Nutzung und Kleinbauten Besondere Gebäude sind erlaubt. Der Aussenbereich soll gemeinschaftlich genutzt werden können.~~

~~4 Im Vorbereich Ewiges Wegli befindet sich die Parkierung, Anlieferung und Entsorgung. Eingeschossige, nicht bewohnbare Bauten und Anlagen Besondere Gebäude sind erlaubt.~~

Art. 7 Grundmasse

~~2 Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Mantellinie des Baufelds 1 ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei. Anrechenbare Dachgeschosse Attika und Untergeschosse gibt es nicht.~~

~~4 Die Freiflächenziffer gemäss Art. 48 BZO beträgt mindestens 60% der massgeblichen Grundstücksfläche Grundfläche.~~

~~7 Die Anzahl der Bauten innerhalb des Baufelds Gemeinschaftsgartens Gartenhaus 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~~ Höhe die Höhenkote von 448 m.ü.M. nicht überschreitet.

8 Im Bereich Gemeinschaftsgarten sind maximal drei Kleinbauten Besondere Gebäude 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~~ Besondere Gebäude mit einer ~~Gesamtfläche~~ Grundfläche von zusammen maximal 100 m². Innerhalb der Verkehrsbaulinie braucht es für Bauten und Anlagen ein entsprechendes Beseitigungsrevers.

Art. 8 Gebäudemantel

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~~ Besonderer Gebäude gemäss Art. 7, Abs. 8 und Abs. 9.

3 Unterirdische ~~Bauten und Gebäudeteile~~ Gebäude 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.

Art. 12 Aussenraum

4 Innerhalb des ~~Geltungssperimeters~~ Geltungsbereichs soll langfristig Raum für mindestens 5 mittel- bis grosskronige Bäume gesichert werden. Die entsprechenden Bereiche dürfen in dem zu erwartenden Kronenumfang nicht unterbaut werden.

Die Änderungen im Erläuterungsbericht resultieren aus den angepassten Vorschriften und sind dementsprechend vorgenommen worden.

Der Private Gestaltungsplan Rossweid besteht aus den folgenden Akten:

- Situationsplan 1:500, d. 8.8.2024 (unverändert gegenüber dem Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats vom 3.12.24)
- Vorschriften, d. 8.8.2024, ergänzt 2.6.2025 (Änderungen siehe obenstehend)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, d. 8.8.2024, ergänzt 2.6.2025 (Änderungen resultierend aus den angepassten Vorschriften)

Beschluss:

1. Der vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 99-2024 vom 3. Dezember 2024 festgesetzte Private Gestaltungsplan Rossweid wird, gestützt auf die Kompetenzdelegation des Gemeinderats, in den Vorschriften gemäss Erwägungen und dementsprechend im Erläuterungsbericht ergänzt.
2. Der Bereich Lebensraum wird beauftragt, die gemäss Ziffer 1 ergänzte Vorlage (dat. 8.8.2024, ergänzt 2.6.2025) zur Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich einzureichen.

Mitteilungen an

- Baudirektion Kanton Zürich (separates Schreiben)
- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Leiter Bereich Lebensraum
- Projektleiter Raumplanung

Für Rückfragen ist zuständig: Andreas Stoll, Leiter Bereich Lebensraum, Tel. 044 815 12 33,
andreas.stoll@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN

i.V. R. Huber Stoll

René Huber
Präsident

TP

Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 18. Juni 2025