



VERFÜGUNG

vom 12. Dezember 2005

Kloten. Öffentlicher Gestaltungsplan "Lirenächer Ost"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 5. Juli 2005, gestützt auf § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), den öffentlichen Gestaltungsplan „Lirenächer Ost“ festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 19. September 2005 wurden innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 22. September 2005 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans "Lirenächer Ost".

Der Gestaltungsplan belegt ein Gebiet, das nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Kernzone (Kat.-Nr. 5856), der Zentrumszone Z4 (AZ 1.1) und der Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 0.6 mit Gewerbebonus) zugewiesen ist. Der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Zentrumsüberbauung und für die Gewährleistung einer Nutzungsdurchmischung. Er regelt die Parkierung und Erschliessung und schafft attraktive Freiräume und einen öffentlichen Stadtplatz. Mit dem Gestaltungsplan wird ebenso sichergestellt, dass im Planungsgebiet die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss rechtskräftigem Zonenplan eingehalten werden.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

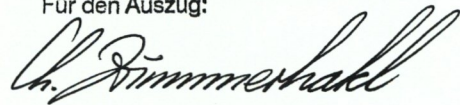
- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Lirenächer Ost“, den der Gemeinderat Kloten am 5. Juli 2005 festgesetzt hat, wird genehmigt.

- II. Der Stadtrat Kloten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 12. Dezember 2005
051641/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "LIRENÄCHER OST"

Situation 1 : 500

Von der Gemeindelegislative festgesetzt am: 05. Juli 2005

Namens des Stadtrates,
Der Präsident:

Bruno Heinzelmann
Bruno Heinzelmann

Der Stadtdirektor:


Thomas Peter
Thomas Peter

Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. Dez. 2005

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 1349105

Festsetzungsakte		Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
		•	17. Dezember 2003	It/Le/Suj	Met	
		a	1. November 2004	It/Le/Suj	Met/Dzu	
		b	14. März 2005	It/Le/Suj	Met	H
		c				
		d				
Auftrag-/Plan-Nr. 1310 0603 0002 - 30	Plan Grösse 45 x 63					
 Ernst Winkler + Partner AG Bauingenieure, Planer und Geometer Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung 8307 Effretikon, Postfach, Rikonstrasse 4, Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95, www.ewp.ch						



H:\planung\QP_Lirenaecher\Gestaltungsplan\plr_gestaltungsplan.dgn

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich
- Pflichtbaulinie
- Höhenkote 458.00
maximal zulässige Gesamthöhe in m ü. M.
- Pflichthöhenkote 452.00
Pflichtgebäudehöhe in m ü. M.
- Richtungspunkt Fusswegverbindung
- Bereich für Tiefgaranzufahrt
- Hauptzugangsseite
- Stadtplatz
- öffentlich zugängliche Bereiche
- Fixpunkt

Koordinatenliste

Nummer	y-Koordinate	x-Koordinate
1	686300.983	256227.666
2	686322.033	256220.964
3	686307.163	256204.224
4	686290.832	256195.781
5	686307.750	256190.395
6	686327.406	256209.827
7	686343.625	256204.734
8	686310.734	256174.257
9	686323.148	256159.543
10	686294.611	256122.910
11	686315.240	256114.335
12	686363.422	256198.517
13	686379.164	256193.575
14	686353.650	256174.070
15	686348.666	256151.529
16	686333.727	256110.625
17	686349.469	256105.681

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "LIRENÄCHER OST"

Vorschriften

Festsetzung durch die Gemeindelegislative Kloten am:

05. Juli 2005

Namens des Stadtrates,
Der Präsident



Von der Baudirektion
genehmigt am: 12. Dez. 2005

Der Stadtdirektor



BDV Nr. 1349 / 05

Für die Baudirektion



Festsetzungsakte		Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
		•	12. November 03	It/Le		
		a	9. Juli 2004	It/Le		
Auftrag-/Plan-Nr. 1310 0603 0002-31	Plan Grösse A4	b	1. Nov. 2004	It/Suj		
		c	14. März 2005	It/Suj		
		d	30. Juni 2005	It/Suj		



Ernst Winkler + Partner AG

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung
8307 Effretikon, Rikonerstrasse 4 Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95 E-Mail: email@ewp.ch

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Lirenächer bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch hervorragenden Zentrumsüberbauung;
- für die Gewährleistung einer Nutzungsdurchmischung;
- zur Regelung der Parkierung und Erschliessung;
- für die Schaffung attraktiver Freiräume und eines öffentlichen Stadtplatzes.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

Das Siegerprojekt des Studienauftrages Zentrumsgestaltung und dessen Projektoptimierung vom 24. Juni 2004 bilden als städtebauliches Grundkonzept die Grundlage des Gestaltungsplans.

Art. 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Dem Gestaltungsplan wird die Grundstückzuteilung des Quartierplanes Lirenächer Ost zugrunde gelegt.

Baubereich A:	Parzelle 5860
Baubereich B:	Parzelle 5859
Baubereich C:	Parzelle 5858
Baubereich D:	Parzelle 5856

Bauvorschriften

Art. 4 Gestaltung

Die Überbauungen und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Insbesondere ist auf eine sorgfältige und gute Farbgebung, Materialisierung sowie Gliederung der Fassaden und Aussenräume zu achten.

Zur Erlangung einer hervorragenden architektonischen Lösung ist ein Konkurrenzverfahren mit mindestens 3 Planungsbüros durchzuführen. Davon darf abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben mit dem im Studienauftrag siegreichen Team realisiert wird und dieses insgesamt mindestens 50% der Teilleistungen 4.31-4.32, der Ausführungspläne in 4.51 und der gestalterischen Leitung in 4.52 nach sia 102 erbringt.

Art. 5 Baubereiche

Hauptgebäude dürfen innerhalb der im GP 1:500 definierten Baubereiche erstellt werden. Ist eine Pflichtbaulinie festgesetzt, so muss direkt an dieser Linie gebaut werden. Ausgenommen bleiben Bauvorhaben wie Renovationen, Sanierungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden im Baubereich D.

Je Baubereich ist nur ein Hauptgebäude erlaubt. Die Hauptgebäude in den Bereichen B und C sind als Grenzbauten zu erstellen.

Auskragende und vorstehende Gebäudeteile dürfen in den Obergeschossen bis 1.2 m über den Baubereich hinausragen.

Die dem Lirenächerweg zugewandte Gebäudeseite des Baukörpers B/C ist im mittleren Bereich mit einem 1 bis 4 m tiefen Versatz auszubilden.

Besondere Gebäude gemäss §§ 49 und 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet. Davon ausgenommen sind die als öffentlich zugängliche Bereiche markierten Flächen. Für besondere Gebäude ist der Grenzbau gegenüber Nachbargrundstücken, Strassen und Wegen ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn zulässig.

Art. 6 Gesamthöhen

Die Hauptgebäude dürfen nachfolgende Höhenkoten nicht übersteigen. Von der Beschränkung der Höhenkote sind Kamine, technisch bedingte Aufbauten und Oberlichter ausgenommen, sofern sie nicht fassadenbildend in Erscheinung treten.

Bereich A1	Höhenkote	max. 458 m ü.M.
Bereiche B1/C	Höhenkote	max. 455 m ü.M.
Bereiche A2/B2	Pflichthöhenkote	max. 452 m ü.M.
Bereiche D1	Höhenkote	max. 452 m ü.M.
Bereich A3	Höhenkote	max. 445 m ü.M.
Bereich D2	Höhenkote	max. 442 m ü.M.

Ist eine Pflichthöhe festgesetzt, so muss diese Gebäudehöhe eingehalten werden. Von der Pflichthöhe darf nur abgewichen werden, wenn die Änderung massvoll auf die Nachbargebäude abgestimmt ist.

An Stelle des obersten Vollgeschosses kann ein Geschoss erstellt werden, das mehr als 3.0 m gegenüber den unteren Vollgeschossen zurückversetzt ist.

Art. 7 Dichte

Je Baubereich darf die jeweilige Gesamtnutzfläche* aller oberirdischen Geschosse nicht überschritten werden:

Baubereich A	6'400 m ² / 7'050 m ² mit Wohnungsbonus
Baubereich B	3'900 m ²
Baubereich C	1'700 m ²
Baubereich D	1'850 m ²

* Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen sämtlicher Geschosse unter Einschluss der dazugehörigen wohnungsinternen und externen Erschliessungsflächen, Abstellräumen, Sanitärräumen samt inneren Trennwänden.

Art. 8 Nutzweise und Wohnungsbonus

Die Gebäude dienen für Wohnungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen, wie Praxen, Büros und Läden. Bei den Baubereichen A und D sind Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Das Erdgeschoss der Baubereiche A und D ist Nutzungen mit Publikumskontakt vorbehalten.

Baubereich A	mindestens 20% Wohnanteil	maximal 75 % Wohnanteil
Baubereich B	mindestens 60% Wohnanteil	maximal 75 % Wohnanteil
Baubereich C	mindestens 60% Wohnanteil	maximal 75 % Wohnanteil
Baubereich D	mindestens 45% Wohnanteil	maximal 75 % Wohnanteil

Der maximale Wohnanteil darf überschritten werden, wenn das übersteigende Flächenmass in einem anderen Baubereich nicht ausgeschöpft wird. Insgesamt dürfen im Gestaltungsgebiet 75 % Wohnanteil nicht überschritten werden.

Für den Baubereich A erhöht sich die max. zulässige Gesamtnutzfläche um 650 m², wenn der Wohnanteil insgesamt mindestens 60% beträgt.

Art. 9 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.

Art. 10 Erschliessung

Die Erschliessung der Tiefgarage und der oberirdischen Parkplätze der Baubereiche A, B, C und D muss über die Marktgasse erfolgen. Die Garagenzu- und wegfahrten sind zwischen der Ostseite des Baubereichs A und dem Lirenächerweg von der Marktgasse aus zu erstellen. Es sind maximal eine zweispurige oder zwei einspurige Ein- und Ausfahrten möglich. Die Anlieferung der Baubereiche A, B, C und D ist auch über die Kirchgasse/Stadtplatz, die Geerenstrasse und den Lirenächerweg zulässig.

Zwischen den im Plan festgelegten Richtungspfeilen sind Fusswegverbindungen zu erstellen, die für Anwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden dauernd zugänglich sind. Die Durchgangsbreite hat mindestens 3.5 m zu betragen.

Die Hauptzugänge für den Baubereich A sind vom Stadtplatz, die Hauptzugänge für die Baubereiche B und C vom Lirenächerweg her anzuordnen.

Art. 11 Parkierung

Die Parkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Das Minimum und das Maximum der zulässigen Parkplatzzahl richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten. Eine Mehrfachnutzung der Parkplätze ist anzustreben.

Parkplätze für die Bauten A, B, C und D sind in einer gemeinschaftlichen Anlage zu realisieren. In den Baubereichen A, C und D sind entlang der Geerenstrasse keine oberirdischen Parkplätze gestattet.

Mindestens die Hälfte der gemäss Bau- und Zonenordnung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nahe der Hauseingänge oberirdisch und gedeckt anzuordnen.

Für Wohnungen sind an geeigneter Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen, Rollstühle oder ähnliches vorzusehen.

Art. 12 Stadtplatz

Der im Gestaltungsplan als Stadtplatz bezeichnete Bereich ist zusammen mit der Kirchgasse und dem südlich angrenzenden Gebiet als Stadtplatz zu gestalten. Die Gestaltung hat sich nach einem zusammenhängenden Konzept zu richten, das auf den Ergebnissen des Studienauftrages Zentrumsgestaltung beruht.

Art. 13 Freiräume

Der Freiraum zwischen den Baubereichen A und B/C ist als durchgängiger Aussenraum mit halböffentlichem Charakter zu gestalten. Der nördliche, dem Altbach zugewandte Gebäudewzwischenraum ist mit Bäumen zu bepflanzen. Für Bepflanzungen sind grundsätzlich standortgerechte Arten zu verwenden.

Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind hinsichtlich Konzept und Materialisierung einheitlich zu gestalten.

Art. 14 Umwelt

Dem Gestaltungsplangebiet wird gemäss rechtskräftigem Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Beim Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) durch alle Lärmarten eingehalten werden.

Bei Überschreitung des IGW in der Nacht sind Schlafräume kontrolliert zu belüften.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das anfallende Meteorwasser überall, wo technisch und wirtschaftlich möglich, versickern zu lassen. Falls nötig, können dazu auch öffentliche Teilflächen genutzt werden.

Art. 15 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften können bewilligt werden, wenn eine architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Schlussbestimmung

Art. 16 Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Lirenächer tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Der Gestaltungsplan ist parallel mit dem gleichnamigen Quartierplan Lirenächer Ost festzusetzen und genehmigen zu lassen.