

## VERFÜGUNG

vom 25. Mai 2007

### **Kloten. Privater Gestaltungsplan "Bramenring"**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 6. März 2007 dem privaten Gestaltungsplan „Bramenring“ zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 24. Mai 2007 wurden innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 7. März 2007 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans "Bramenring".

Nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 1794 an der Schaffhauerstrasse in der Wohnzone WG3. Dem Gestaltungsplan liegt ein Projekt für eine neue Wohnüberbauung anstelle von vier älteren Mehrfamilienhäusern zugrunde. Das Projekt der Baugenossenschaft Schönheim überschreitet den Rahmen der Bau- und Zonenordnung für Arealüberbauungen. Als planungsrechtliche Grundlage ist deshalb ein Gestaltungsplan erforderlich.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Bramenring“, dem der Gemeinderat Kloten am 6. März 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: ADP Architekten AG, Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich

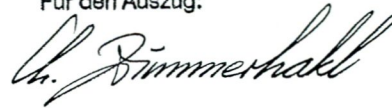
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 544.00 8000 001266 / 83120.40.210

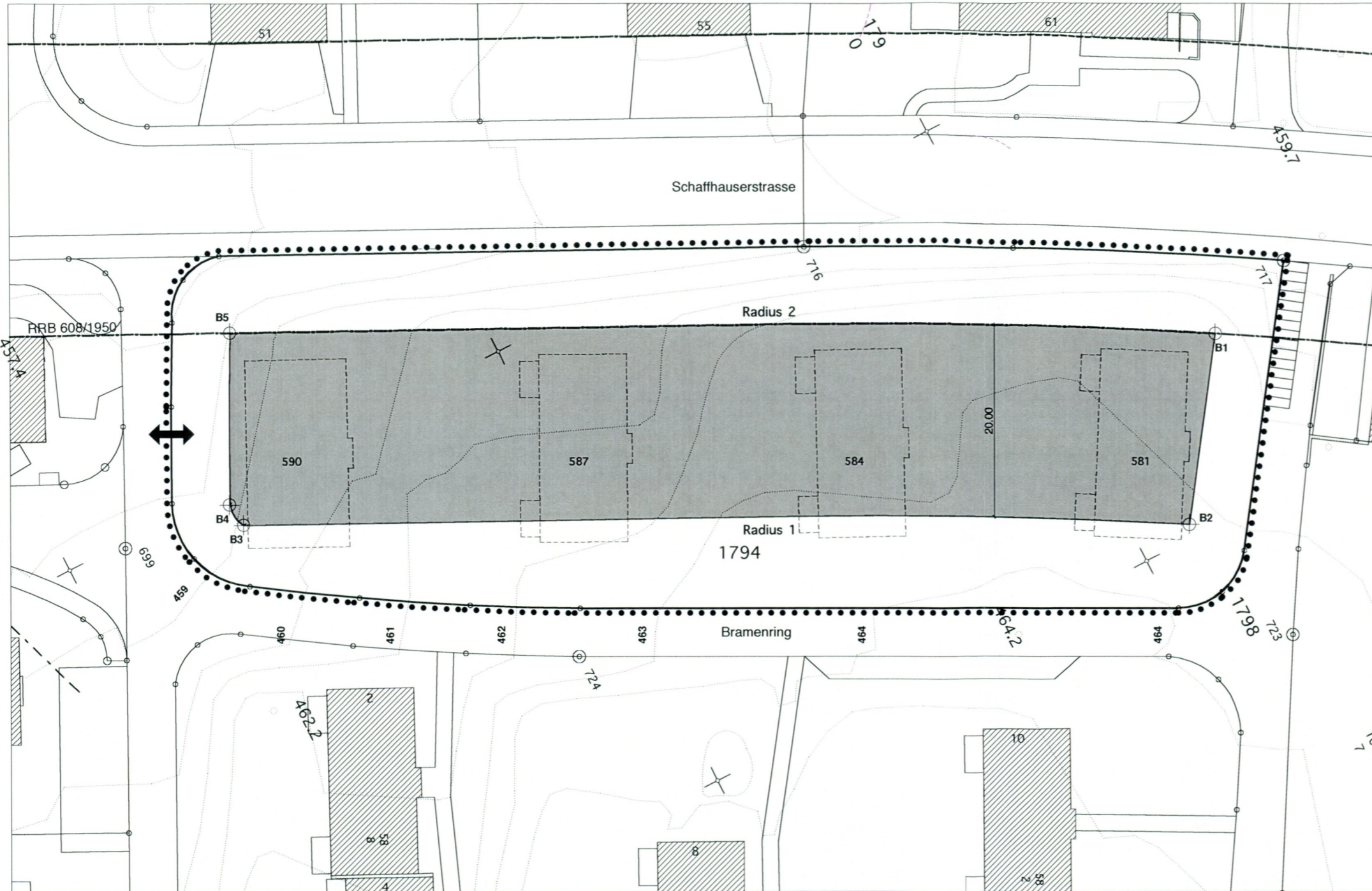
- III. Der Stadtrat Kloten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung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

Zürich, den 25. Mai 2007  
070332/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Nr.....  
 Bramenring Kloten



Aufgestellt durch  
 Grundeigentümerin Kat. Nr. 1794  
 Baugenossenschaft Schönheim  
 in der Ey 22  
 8047 Zürich

Zürich den 10. 8. 2006/1. 12. 2006

Festgesetzt durch den Gemeinderat  
 Kloten am :

Im Namen des Gemeinderates  
 der Präsident  
 der Sekretär

Genehmigt durch  
 die Baudirektion des Kanton Zürich

BVD Nr.  
 Für die Baudirektion

*[Signature]*  
 06. März 2007

*[Signature]*  
*[Signature]*

25. Mai 2007  
 73/07  
*[Signature]*

Legende

- Festlegungen**
- ..... Geltungsbereich
  - Mantellinie
  - Baufeld
  - ↔ Ein- Ausfahrt zur Fahrzeugparkierungsanlage
- Koordinaten:**
- B1 : 255417.16/685982.14
  - B2 : 255405.73/685998.62
  - B3 : 255318.16/685954.05
  - B4 : 255317.97/685951.33
  - B5 : 255326.04/685935.64
  - Radius 1 : 556.24
  - Radius 2 : 576.24
- Orientierungsinhalt**
- rechtsgültige Baulinie RRB.
  - - - - - best. Bauten



**Stadt Kloten**

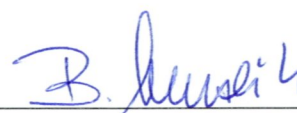
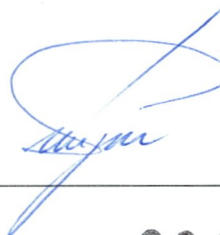
---

**Gestaltungsplan-Vorschriften  
zum Privaten Gestaltungsplan Nr.....  
Bramenring Kloten**

---

Aufgestellt durch  
Grundeigentümerin Kat. Nr. 1794  
Baugenossenschaft Schönheim  
in der Ey 22  
8047 Zürich

Zürich den 10. 8. 2006 / 1. 12. 2006



Festgesetzt durch den Gemeinderat  
Kloten am :

**06. März 2007**

Im Namen des Gemeinderates  
der Präsident



der Sekretär

---

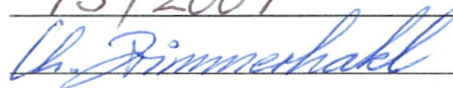
Genehmigt durch  
die Baudirektion des Kanton Zürich

**25. Mai 2007**

BVD Nr.

**73 / 2007**

Für die Baudirektion



## Gestaltungsplanvorschriften

§1 Zweck		Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von Gebäuden mit hoher Wohnqualität. Der Gestaltungsplan wird im Sinne von §86 des PBG erlassen.														
§2 Stellung zur Bauordnung		Soweit die Gestaltungsplanvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kloten und die einschlägigen kant. Bauvorschriften.														
§3 Inhalt		Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan Nr. 0531_GP_001 vom 1. 12. 2006 im Mst. 1:500.														
§4 Geltungsbereich		Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet, Parzelle Kat. Nr. 1794.														
§5 Nutzung	1	Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 66%. Es sind nur nicht publikumsintensive Nutzungen und Verkaufsflächen bis max. 500m <sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.														
	2	Mindestens 60% der erstellten Wohneinheiten müssen 4 oder mehr Zimmer enthalten.														
§6 Vorschriften für Neubauten		<table><tr><td>Ausnutzungsziffer</td><td>1.1</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>4</td></tr><tr><td>Anrechenbare Untergeschosse</td><td>1</td></tr><tr><td>Attikageschoss</td><td>1</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>15 m</td></tr><tr><td>Gebäuelänge</td><td>frei</td></tr><tr><td>Freiflächenziffer</td><td>0.3</td></tr></table>	Ausnutzungsziffer	1.1	Vollgeschosse	4	Anrechenbare Untergeschosse	1	Attikageschoss	1	Gebäudehöhe	15 m	Gebäuelänge	frei	Freiflächenziffer	0.3
Ausnutzungsziffer	1.1															
Vollgeschosse	4															
Anrechenbare Untergeschosse	1															
Attikageschoss	1															
Gebäudehöhe	15 m															
Gebäuelänge	frei															
Freiflächenziffer	0.3															
	1	Ausnutzungsboni und Überbauungsziffern kommen nicht zur Anwendung.														
	2	Die Mantellinie bestimmt die Lage sowie die maximale oberirdische Ausdehnung der Gebäude. Einzelne Gebäudevorsprünge wie Vordächer Balkone oder Erker dürfen bis höchstens 1.5 m über die Mantellinie hinausragen. Ausserhalb der Mantellinie sind besondere Gebäude zulässig.														
	3	Oberhalb der effektiven Dachfläche dürfen nur Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, technischen Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oblichter , begehbare Terrassen und dergleichen angeordnet werden.														
§7 Gestaltung	1	Bauten Anlagen und Umgebung haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung, im Ganzen und in ihren Teilen den Anforderungen von § 71 PBG zu genügen.														
	2	In geeigneter Weise ist die Baute innerhalb des Baubereiches in seiner Längsrichtung optisch zu gliedern.														
	3	Es sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit 15° Neigung a.T. zulässig.														
	4	Zur Gewährleistung eines durchgängigen Wegsystems, für Hauszugänge, Keller und Garagenzufahrten sind Abgrabung bis zu 2.0m Höhe und 60.0m Länge zulässig.														
§8 Erschliessung	1	Für den Fahrverkehr erfolgt die Erschliessung über den im Plan bezeichneten Bereich am Bramenring.														
	2	Die Besucher Parkplätze sind im Bereich zwischen Bramenring und der Längs- und Schmalseite des Baubereichs vorzusehen.														
	3	Es ist mind. eine halböffentliche Fussgängerverbindung zu erstellen, welche den Gebäudevorbereich zur Schaffhauserstrasse mit dem rückwärtigen Bramenring verbindet.														
§9 Immissionschutz	1	Im Baubereich sind zur Belüftung von lärmempfindlichen Wohnräumen notwendige Fenster nur zulässig, wenn diese sich auf die lärmabgewandte Seite richten und oder mit städtebaulich verträglichen Mitteln gegen die Lärmquelle (Schaffhauserstrasse) geschützt werden.														
	2	Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren andere Lösungen zulassen, sofern mit Bezug auf lärmempfindliche Räume die Immissionsgrenzwerte gewährleistet sind.														
	3	Es wird empfohlen Neubauten mit Minergiestandard zu erstellen														
§10 Inkrafttreten		Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.														