

VERFÜGUNG

vom 17. September 2008

Kloten. Privater Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 2. Oktober 2007 dem privaten Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum“ zugestimmt. Ein gegen diesen Beschluss erhobener Rekurs wurde vom Präsidenten der Baurekurskommission IV am 19. Juni 2008 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Mit Schreiben vom 23. Juli 2008 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Egetswil Zentrum“.

Nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten befindet sich das Planungsgebiet, das die Grundstücke Kat.-Nrn. 4389 und 4885 umfasst, in der Kernzone Egetswil. Der Kernzonenplan legt den zulässigen Baubereich und die Firstrichtung von Neubauten fest. Im Laufe der Projektierungsstudien für eine Neuüberbauung des Areals zeigte sich, dass die Festlegungen des Kernzonenplans eine wohnhygienisch befriedigende Lösung erschweren. Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber dem Kernzonenplan eine um ca. 90° gedrehte Stellung des Neubaus. Die Wohnbereiche werden somit optimal besonnt. Aus ortsbaulicher Sicht ergeben sich keine Einwände gegen den Gestaltungsplan und das damit verbundene Überbauungskonzept. Der Scheune, welche für die Überbauung abgebrochen werden muss, kommt gemäss Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan kein bauhistorischer Wert zu.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum“, dem der Gemeinderat Kloten am 2. Oktober 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungs- und Zustelladresse: Hedy und Walter Kohler-Bänniger
Weinbergstrasse 75
8302 Kloten

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


Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 512.00 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 zwei Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 17. September 2008
080864/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Kloten

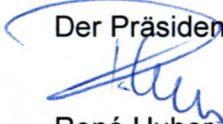
**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„EGETSWIL ZENTRUM“
Kloten
VORSCHRIFTEN**

Von der Bauherrschaft verabschiedet am 2. August 2007

Fam. Kohler Bänninger

Vom Stadtrat zugestimmt am 21.08.2007

Der Präsident


René Huber

Verwaltungsdirektor
Der Stadtdirektor


Thomas Peter

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 02. Okt. 2007

Der Präsident


Christoph Fischbach

Die Sekretärin


Petra Wicht

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 105 am 17. Sep. 2008 genehmigt

Für die Baudirektion



Stand Festsetzung Juli 2007

Planungsstelle:



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „EGETSWIL ZENTRUM“

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten setzt, gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum“ fest:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Durch den Gestaltungsplan wird im Zentrum von Egetswil eine Überbauung ermöglicht welche mithilfe, den vom Kreuzungsbereich zweier Strassen sowie der Buswendeschleife geprägten Platz ansprechend zu begrenzen. Dies soll auf der Parzelle 956 mit einem Gebäude welches über hohe Wohnqualität und raumbildende Qualitäten verfügt erreicht werden.

Art. 2

Geltendes Recht

¹ Diese Vorschriften gehen innerhalb dem Gestaltungsplangebiet den ergänzenden Vorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vor.

Art. 3

**Geltungsbereich /
Bestandteile**

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem Situationsplan 1:500 mit Plan Nr. 01/062.303.00 vom August 2006.

² Der Situationsplan mit Angabe des Gestaltungsplanperimeters ist für den Geltungsbereich der Vorschriften sowie die genaue Abgrenzung des Baubereichs massgeblich.

Art. 4

**Festlegungen mit
orientierendem Cha-
rakter**

¹ Das im Gestaltungsplan dargestellte Projekt hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

B. Baubestimmungen

Art. 5

Anordnung der Hauptbaute

¹ Die oberirdische Hauptbaute muss innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mantellinie errichtet werden.

² Die Mantellinie ersetzt die bisherigen Festlegungen für Hauptbauten des Kernzonenplans.

³ Balkone und Erker dürfen höchstens 2.00 m über die Mantellinie hinausragen. Diese dürfen abgestützt werden.

⁴ Untergeschosse im Sinne von PBG § 275 Abs. 3, Lichtschächte, Treppen, Rampen und Erschliessungsanlagen dürfen ausserhalb dem Mantellinienbereich angeordnet werden. Sie unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Art. 6

Bauweise der Hauptbaute

¹ Stirn- und traufseitige Balkone sowie einspringende Balkonnischen sind zulässig.

² Aufschieblinge im Dach sind zulässig.

³ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

⁴ Das Gebäude hat eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen. Zugelassen sind nur traditionelle Baumaterialien wie Verputz, Verbretterung und Tonziegel).

⁵ Dachflächenfenster sind im ersten und zweiten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von ca. 0.60 m² pro Fenster zugelassen. Sie sind jedoch in der Anzahl zurückhaltend zu verwenden.

Art. 7

Höhenlage der Hauptbaute

¹ Für die Ansetzung des Erdgeschosses der Hauptbaute wird die Höhe 520.50 m.ü.M als Höhe +/- 0.00 festgelegt (OK. Boden EG). Dies entspricht dem gewachsenen Terrain im Zugangsbereich an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks.

² Das gestaltete Terrain darf um höchstens 50 cm von der Erdgeschosshöhe der Hauptbaute abweichen. Ausgenommen sind Zugänge und Zufahrten sowie die Anschlussbereiche zu den angrenzenden Parzellen und dem Strassenbereich.

Art. 8

Hofbereich

¹ Besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind innerhalb dem im Situationsplan 1:500 eingetragenen Hofbereich zulässig.

C. Erschliessung und Aussenanlagen

Art. 9

**Umgebung /
Parkierung**

¹ Im Situationsplan 1:500 ist ein Vorgartenbereich ausgeschieden. Dieser ist von Haupt- und Nebenbauten freizuhalten. Anlagen und Ausstattungen dürfen im Vorgartenbereich erstellt werden.

² Im Situationsplan 1:500 ist ein Vorplatzbereich ausgeschieden. In diesem dürfen zusätzlich auch Besucherparkplätze angeordnet werden. Sie sind mit dem bäuerlich geprägten Ortsbild angepassten Materialien auszuführen (Pflasterung, Chaussierung etc.).

³ Die genaue Zahl der Parkplätze richtet sich nach der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

Art. 10

**Ver- und
Entsorgung**

¹ Der Plan "Erschliessungskonzept", Plan Nr. 02/062.303.00 vom August 2007 gibt in konzeptioneller Art und Weise Auskunft darüber, wie die Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter erfolgen soll. Er hat aber nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

D. Inkraftsetzung

Art. 11

**Festsetzung,
Inkrafttreten**

¹ Dieser private Gestaltungsplan wurde einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen und vom Grossen Gemeinderat der Stadt Kloten festgesetzt. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.