



VERFÜGUNG

vom 2. Februar 2009

Kloten. Privater Gestaltungsplan „Bramenring B“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 30. September 2008 dem privaten Gestaltungsplan „Bramenring B“ zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 8. Januar 2009 wurden innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 26. Januar 2009 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Bramenring B“.

Nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 5959 am Bramenring in der Quartiererhaltungszone Q3. Dem Gestaltungsplan liegt ein Projekt für eine neue Wohnüberbauung anstelle von sechs 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 B“, dem der Gemeinderat Kloten am 30. September 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 552.00 (8000 001266/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer IV auferlegt.
- 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 zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), sowie an den Rechnungsadressaten ADP Architekten AG, Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich.

Zürich, den 2. Februar 2009
090084/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhall

Stadt Kloten

Privater Gestaltungsplan Nr.
Bramenring B Kloten

Aufgestellt durch
 Grundeigentümerin Kat. Nr. 5959
 Baugenossenschaft Schönheim
 in der Ey 22
 8047 Zürich

*Baugenossenschaft
 Schönheim, Zürich*
[Signature]

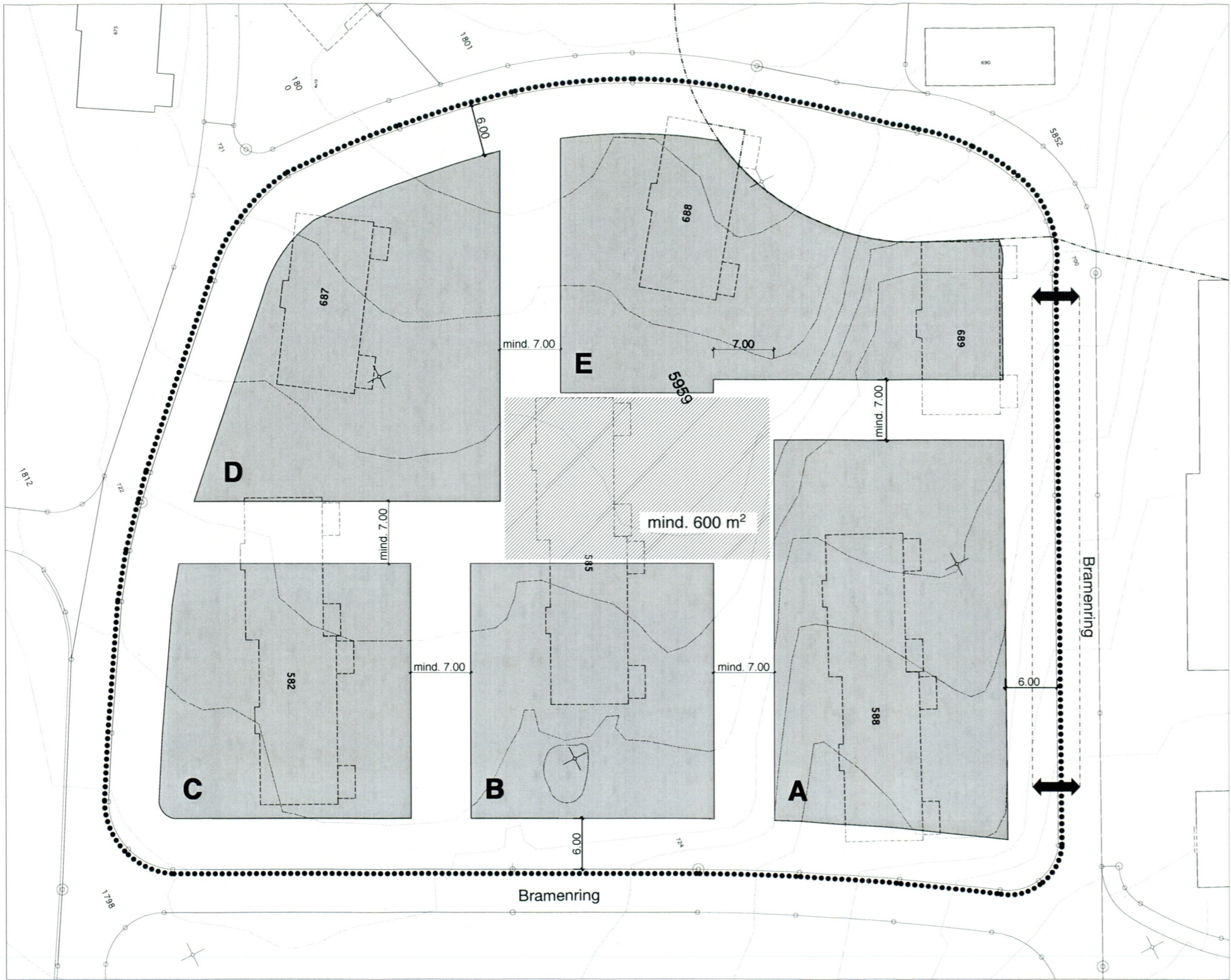
Zürich den 12. 06. 2008

Festgesetzt durch den Gemeinderat
 Kloten am :
 Im Namen des Gemeinderates
 der Präsident
 der Sekretär

3 0. SEP. 2008
GEMEINDERAT KLOTEN
 Der Präsident: Die Sekretärin: *J.M.*
B. Feyer *[Signature]*

Genehmigt durch
 die Baudirektion des Kanton Zürich
 BVD Nr.
 Für die Baudirektion

-2. Feb. 2009
6/09
[Signature]



Legende

- Festlegungen**
- Geltungsbereich
 - Baufeld
Baubegrenzungslinie 6m von der
Parzellengrenze zurückversetzt
 - ↔ Bereich für Ein- und Ausfahrt
zur Fahrzeugparkierungs-
anlage
- Orientierungsinhalt**
- - - - - Waldabstandslinie
 - - - - - Abbruchobjekte
 - ▨ unbebaute Grün- und
Ruhefläche

Gestaltungsplan
 Plan Nr. 631_GP_001 MST 1 : 500

ADP Architekten AG

Seefeldstrasse 152 8008 Zürich 043 443 00 00 12.06.2008



Stadt Kloten

Gestaltungsplan - Vorschriften

zum privaten Gestaltungsplan Nr.....

Bramenring B Kloten

Aufgestellt durch

Grundeigentümerin Kat. Nr. 5959

Baugenossenschaft Schönheim
in der Ey 22
8047 Zürich

Zürich den 12. 06. 2008

Baugenossenschaft
Schönheim, Zürich
[Signature]

Festgesetzt durch den Gemeinderat

Kloten am :

Im Namen des Gemeinderates

der Präsident

der Sekretär

30. SEP. 2008

GEMEINDERAT KLOTEN

Der Präsident:

Die Sekretärin: *SH.*

[Signature]

[Signature]

Genehmigt durch

die Baudirektion des Kanton Zürich

BVD Nr.

Für die Baudirektion

-2. Feb. 2009

6/09

[Signature]

Gestaltungsplan
Plan Nr. 631_GP_001 MST 1 : 500

ADP Architekten AG

Seefeldstrasse 152 8008 Zürich 043 443 00 00 12.06.2008

Gestaltungsplanvorschriften

§1 Zweck	Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von Gebäuden mit hoher Wohnqualität. Der Gestaltungsplan wird im Sinne von §83 ff des PBG erlassen.
§2 Stellung zur Bauordnung	Soweit die Gestaltungsplanvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt 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 12.06.2008 im Mst. 1:500.
§4 Geltungsbereich	1 Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet, Parzelle Kat. Nr. 5959 mit einer Grundstücksfläche von 9059 m ² .
	2 Die Mantellinie ist die Umfahrlinie der Baufelder. Pro Baufeld kann 1 Gebäude erstellt werden. Für diese Bauten gelten ins Besondere die Beschränkungen gemäss §6 der Gestaltungsplanvorschriften. Die Mantellinie bestimmt den minimalen Abstand zur öffentlichen Erschliessung sowie den minimalen Gebäudeabstand zwischen den Einzelbauten.
§5 Nutzung	1 Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 66%, neben dem Wohnen sind Betriebe zulässig, die keine störenden Einwirkungen verursachen, sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen. Verkaufsflächen bis max. 400m ² Nutzfläche sind zulässig.
§6 Vorschriften für Neubauten	Ausnützungsziffer 1.0 Vollgeschosse 4 Anrechenbare Untergeschosse 1 Attikageschoss 1 Gebäudehöhe 16 m Gebäuelänge 40 m Gebäudeabstand 7.0 m Mehrlängenzuschlag kein Freiflächenziffer 0.3
	1 Die Gebäude dürfen auf die Baufeldgrenzen gestellt werden.
	2 Über die Baufeldgrenzen hinaus sind zulässig Balkone (auch abgestützte) mit oder ohne Verglasung bis zu 2.0 m Tiefe, jedoch höchstens auf einem 1/3 der maximal zulässigen Gebäuelänge (13 m).
	3 Gebäudeteile, und die dazu notwendigen Erschliessungsbauten, sind ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.
	4 Besondere Gebäude sind ausserhalb der Baufelder zulässig.
§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 Abgrabungen, die das in der Bau- und Zonenordnung vorgeschriebene Mass von 1,50m übersteigen sind zulässig für Haus-, Keller-, Garagenzugänge sowie für Wohn- und Arbeitsräume, sofern sich die Abgrabung gut in die Gestaltung der Gebäudevolumen und der Umgebungsgestaltung einpasst.
	3 Es sind nur Flachdächer oder Pultdächer bis 15° Neigung a.T. zulässig.
	4 Oberhalb der effektiven Dachflächen dürfen nur Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter, begehbare Terrassen und dergleichen angeordnet werden. Nicht begehbare Flachdachbereiche sind zu begrünen.
	5 Auf dem Gesamtareal ist eine unbebaute zusammenhängende Grünfläche von mindestens 600 m ² als Ruhezone freizuhalten. Die Gestaltung dieser Fläche mit Pflanzungen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.

§8 Erschliessung	1	Für den Fahrverkehr erfolgt die Erschliessung über den im Plan bezeichneten Bereich am Bramenring.
	2	Das Grundstück liegt im Gebiet Güteklasse D Stand 2007 der ÖV-Erschliessung. Die Belastung der Luft ist überdurchschnittlich. Der PP-Bedarf errechnet sich: $\min 0.5 / \max 1.2 \times \text{Normbedarf}$ bei Bewohner- und wohnungszugehörigen Besucherparkplätzen.
	3	Die Fussgängererschliessung der Baufelder erfolgt direkt vom öffentlichen Erschliessungsnetz des Bramenrings. Querungen durch die unbebaute Grün- und Ruhefläche sind ausschliesslich Fusswege.
§9 Immissionschutz	1	Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Als Basis für die Fluglärmbelastung gelten die Werte des Betriebsreglementes 2005 des Flughafens Kloten.
	2	Neubauten sind im Minergiestandard 2005 zu erstellen
§10 Inkrafttreten		Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.