



VERFÜGUNG

vom 31. März 2009

Kloten. Privater Gestaltungsplan „Kalchengasse“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 30. September 2008 dem privaten Gestaltungsplan „Kalchengasse“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs ergriffen. Gemäss Präsidialentscheid der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich vom 29. Januar 2009 wurde der Rekurs als durch Rückzug erledigt abgeschlossen. Mit Schreiben vom 27. Februar 2009 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Kalchengasse“.

Nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 213 an der Bachstrasse in der Kernzone. Die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 213 abgebrannte Liegenschaft soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei soll die Ausnützung gegenüber den Bestimmungen der Kernzone erhöht werden. Der Neubau soll die mit der Überbauung Lirenächer Ost eingeleitete Modernisierung des Zentrums von Kloten fortsetzen. Das Grundstück Kat.-Nr. 213 befindet sich nach den zurzeit massgebenden Lärmkurven in Bezug auf den Flughafen Kloten im Bereich, in dem die Immissionsgrenzwerte knapp überschritten sind. Nach den geltenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung ist auf dem Grundstück ohne Beschränkung der Nutzweise eine Nutzfläche von ca. 990 m² zulässig. Nach Art. 9 der Vorschriften zum Gestaltungsplan wird die maximal zulässige Wohnfläche auf 1'000 m² beschränkt. Damit ist der Gestaltungsplan mit den bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften vereinbar. Davon ist Vormerk zu nehmen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

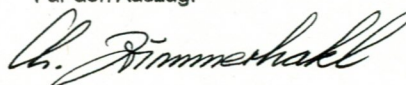
- I. Der private Gestaltungsplan „Kalchengasse“, dem der Gemeinderat Kloten am 30. September 2008 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 808.00 (104 103/83120.40.210) 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 vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), sowie an den Rechnungsadressaten Pfister und Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG, Waldeggweg 17, 8307 Kloten

Zürich, den 31. März 2009
090201/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan 'Kalchengasse', Kloten

Perimeter / Baubereich

Mitwirkungsaufgabe durchlaufend vom _____ bis _____
Vom Grundeigentümer festgesetzt am: _____

Florian u. Anne-Rosa Scherr
Florian u. Anne-Rosa Scherr:

Liselotte Reinhard
Liselotte Reinhard

Vom Stadtrat verabschiedet am: 19. AUG. 2008

Der Präsident

René Huber
René Huber

Thomas Peter
Der Verwaltungsdirektor

Thomas Peter
Thomas Peter

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30. SEP. 2008

Die Ratspräsidentin

S. Müller

Die Ratssekretärin *J.M.*

J.M.

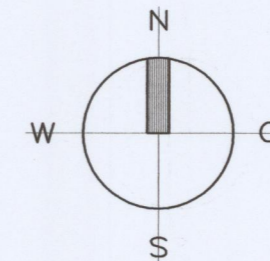
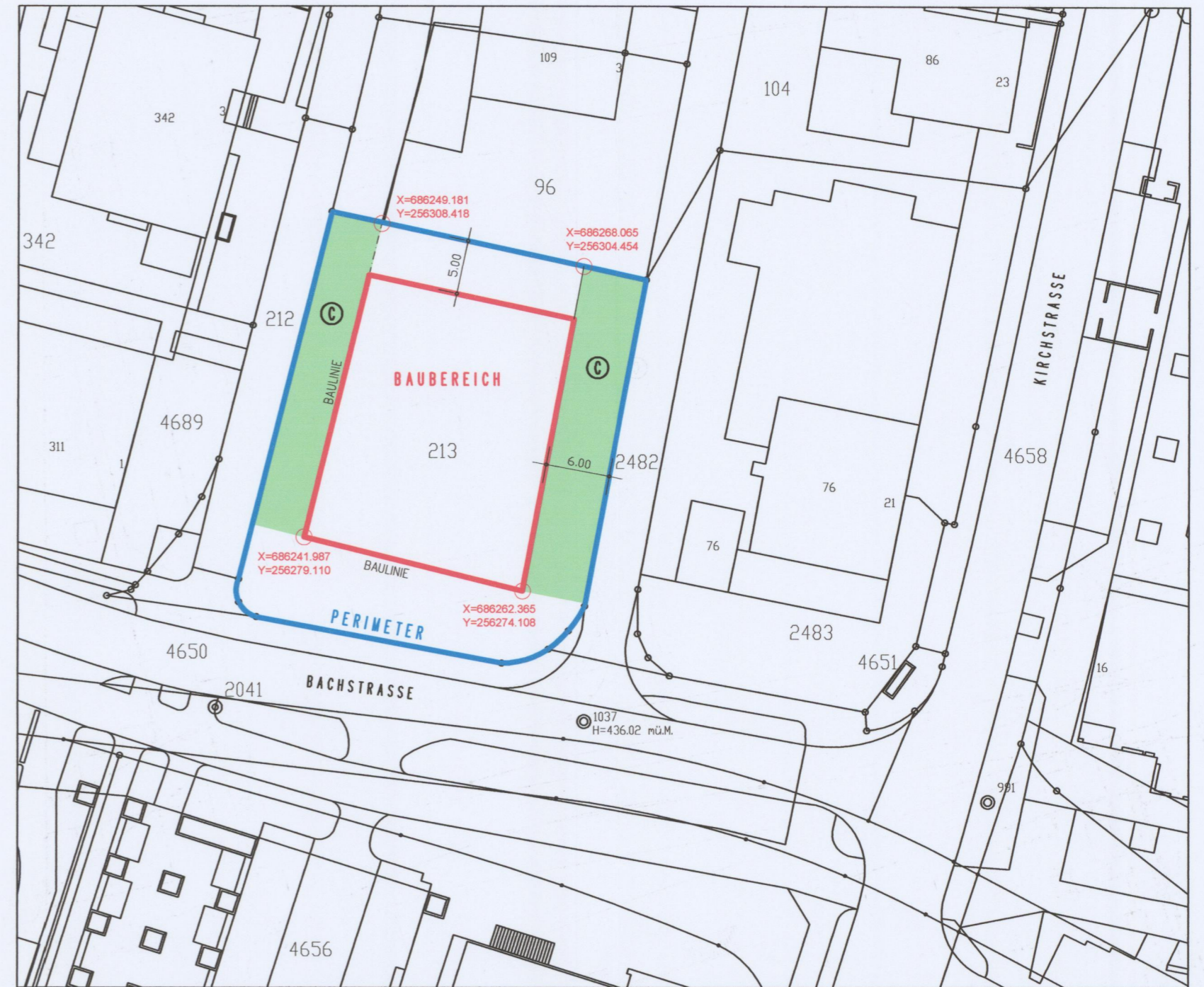
~~Vom Regierungsrat am _____ mit Beschluss Nr. _____ genehmigt.~~

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. März 2009

Für die Baudirektion

Ch. Zimmermann

BDV Nr. 44/09



Format	Datum	Revisionen	Massstab	Plan - Nr.
30/46	12.06.2008		1:500	788-101

Pfister + Koller
Architekturbüro und Verwaltungen AG

Waldegweg 17
8302 Kloten
Tel. 044/815 59 59
Fax. 044/815 59 49



privater Gestaltungsplan ‚Kalchengasse‘, Kloten

Bauvorschriften

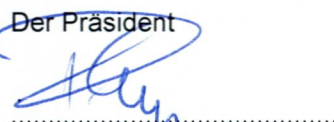
Mitwirkungsaufgabe durchlaufen vom bis

Vom Grundeigentümer festgesetzt am:


.....
Florian u. Anne-Rosa Scherr:


.....
Liselotte Reinhard

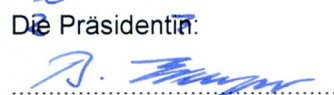
Vom Stadtrat verabschiedet am: 19. AUG. ~~1999~~ 2008

Der Präsident

.....
René Huber

Der Verwaltungsdirektor

.....
Thomas Peter

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 30. SEP. ~~1999~~ 2008.....

Die Präsidentin:

.....

Die Ratssekretärin: M.

.....

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. März 2009

Für die Baudirektion


.....

BDV Nr. 44/09

Gestützt auf §83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der nachstehende öffentliche Gestaltungsplan ‚Kalchengasse‘ festgesetzt:

Art. 1

Mit dem Gestaltungsplan ‚Kalchengasse‘ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für:

- städtebaulich attraktive und sinnvolle Bebauung des Grundstückes Kat.-Nr. 213
- Regelung der Erschliessung und Parkierung

Zweck

Art. 2

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

Bestandteil

Art. 3

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1:500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet ‚Kalchengasse‘. Es wird begrenzt durch:

- die Bachstrasse im Süden
- die Kalchengasse Westen
- die Verenagasse im Osten
- die Parzellengrenze zu Kat.-Nr. 96 im Norden

Geltungsbereich

Art. 4

Ergänzend gilt kantonales Recht.

Übergeordnetes Recht

Art. 5

Der Gestaltungsplanperimeter ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Immissionsschutz

Art. 6

Dem Lärmschutz soll durch den Einbau kontrollierter Wohnungslüftungen Rechnung getragen werden.

Lärmschutz

Art. 7

Das Hauptgebäude darf innerhalb des im Situationsplan definierten Baubereichs, ohne Rücksicht auf spezielle Abstandsvorschriften, erstellt werden.

Baubereich

Ausragende und vorstehende Gebäudeteile dürfen in den Obergeschossen bis 1.50m über den Baubereich hinausragen.

Besondere Gebäude gemäss §§ 49 und 273 PBG sind auch ausserhalb des Baubereichs gestattet. Für besondere Gebäude ist der Grenzbau gegenüber Nachbargrundstücken, Strassen und Wege mit Zustimmung der jeweiligen Eigentümern zulässig.

Art. 8

Das Hauptgebäude darf eine Gebäudehöhe von 14.50m nicht überschreiten. Von der Beschränkung der Höhe ausgenommen sind technische Aufbauten, Kamine etc.

Gebäudehöhe

Die Aufteilung der Geschosse innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe bleibt frei.

Das Attikageschoss ist, unter Vorbehalt von Art.8 Abs 4 und 5 des Gestaltungsplans ‚Kalchengasse‘ nach den Bestimmungen von §292 PBG auszubilden.

Vordächer bis an die Fassadenflucht sind zulässig.

Dachkränze im Attikageschoss sowie deren Abstützung auf Fassadenflucht sind zulässig.

Art. 9

Das Gebäude dient dem Wohnen, mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungen. Im Erdgeschoss sind Wohnungen ausgeschlossen, die Obergeschosse dienen vorwiegend dem Wohnen.

Nutzweise, Ausnützung, Wohnanteil

Die maximale anrechenbare BFG in den Geschossen 1-4 darf 1'900m² nicht überschritten werden. Für die Ausnützung des Attikageschosses gilt § 255 Abs. 2 PBG.

Der Wohnanteil soll 1'000m² Wohnfläche nicht überschreiten.

Art. 10

Es ist nur ein Flachdach zugelassen, nicht begehbare Flächen sind zu begrünen.

Dachform

Art. 11

Die Erschliessung der Tiefgarage und der oberirdischen Parkplätze erfolgt über die Kalchen- oder Verenagasse, entlang der Parzellengrenze Kat.-Nr. 96.

Erschliessung

Art. 12

Das Gebäude entspricht dem Minergie-Standard.

Umweltschutz

Art. 13

Die Parkplätze sind, ausser den Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Parkierung

Art. 14

Eine gemeinsame Benutzung der Garageneinfahrt mit dem jeweiligen Besitzer der Parzelle Kat.-Nr. 96 kann vereinbart werden.

Garageneinfahrt

Art. 15

Die notwendigen Besucher- und Kundenparkplätze sind gemäss Situationsplan im Bereich C anzuordnen.

Besucherparkplätze

Art. 16

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Rechtskraft