



## **VERFÜGUNG**

**vom 10. Oktober 2012**

**Kloten. Privater Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Grosse Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 3. Juli 2012 dem privaten Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 22. August 2012 und des Bezirksrates Bülach vom 7. August 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Die Stadt Kloten ersucht mit Schreiben vom 24. September 2012 um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „FBB Belagswerk Kloten“.

Die Firma FBB Frischbeton+Baustoff AG betreibt in Kloten an der Oberfeldstrasse ein Werk zur Herstellung von Strassenbelägen. Eines der bestehenden Belagswerke wird abgebrochen und durch eine neue Anlage ersetzt. Damit besteht die Möglichkeit, Asphalt mit einem Recyclinganteil von bis zu 50% herzustellen. Zudem wird auf dem Areal ein vollständig versiegelter und überdachter Materiallagerplatz erstellt. Auf dem Materiallagerplatz wird der Ausbauasphalt angeliefert, gebrochen und bis zur Verwendung zwischengelagert.

Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung befindet sich das Planungsgebiet in der Industriezone I<sub>m</sub> mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20,0 m. Das geplante Belagswerk ist zonenkonform. Hingegen soll der Neubau die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Gebäudehöhe um 16m überschreiten. Die Bauherrschaft und die Stadt Kloten haben sich deshalb entschieden, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt mit einem Gestaltungsplan zu schaffen.

Mit Verfügung vom 17. Februar 2011 hat das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) die Bewilligung für die Turmanlage erteilt.

Die in der Beurteilung der KofU zur Umweltverträglichkeit formulierten Anträge zum Gestaltungsplan (Lufthygiene) sind in den Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Gestaltungsplan schafft eine zweckmässige Regelung für den Weiterbestand und den Ausbau des Belagswerks. Die Unterlagen, bestehend aus Situationsplan, Vorschriften, Erläuterungsbericht und Umweltverträglichkeitsbericht sind vollständig.

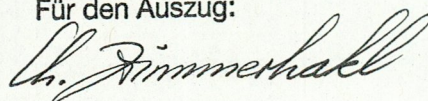
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung, dem der Grosse Gemeinderat Kloten am 3. Juli 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Stadtrat Kloten wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die FBB Frischbeton+Baustoffe AG, Verwaltung, Postfach, 8494 Bauma (Rechnungsadressatin), sowie an Sennhauser Werner & Rauch AG, Schaffhauserstrasse 170, 8302 Kloten (Nachführungsstelle).

Zürich, den 10. Oktober 2012  
121685/BLI/ZIM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Stadt Kloten  
Kanton Zürich

Amt für Raumentwicklung

**Privater Gestaltungsplan  
"FBB Belagswerk Kloten"**

Genehmigung

**Situation 1:500**

Von der Bauherrschaft aufgestellt am 3. Mai 2011

FBB Frischbeton + Baustoff AG Hinwil

Christian Gubler

Öffentliche Auflage vom 16. Dezember bis 13. Februar 2012

Vom Gemeinderat zugestimmt am 3. Juli 2012

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am 10. OKT. 2012

BVD Nr. 142112

Für die Baudirektion

**Basler & Hofmann**

Ingenieure, Planer und Berater  
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24  
www.baslerhofmann.ch

Plan Nr.: 70104.101a

Änd.	Datum	Gez.	Visiert
-	Erstellt	17.06.2011	nid nia
A	Anpassung Überdachung	21.07.2011	nid nia
B	Anpassung Genehmigung	22.11.2011	nid nia
C	-	-	-

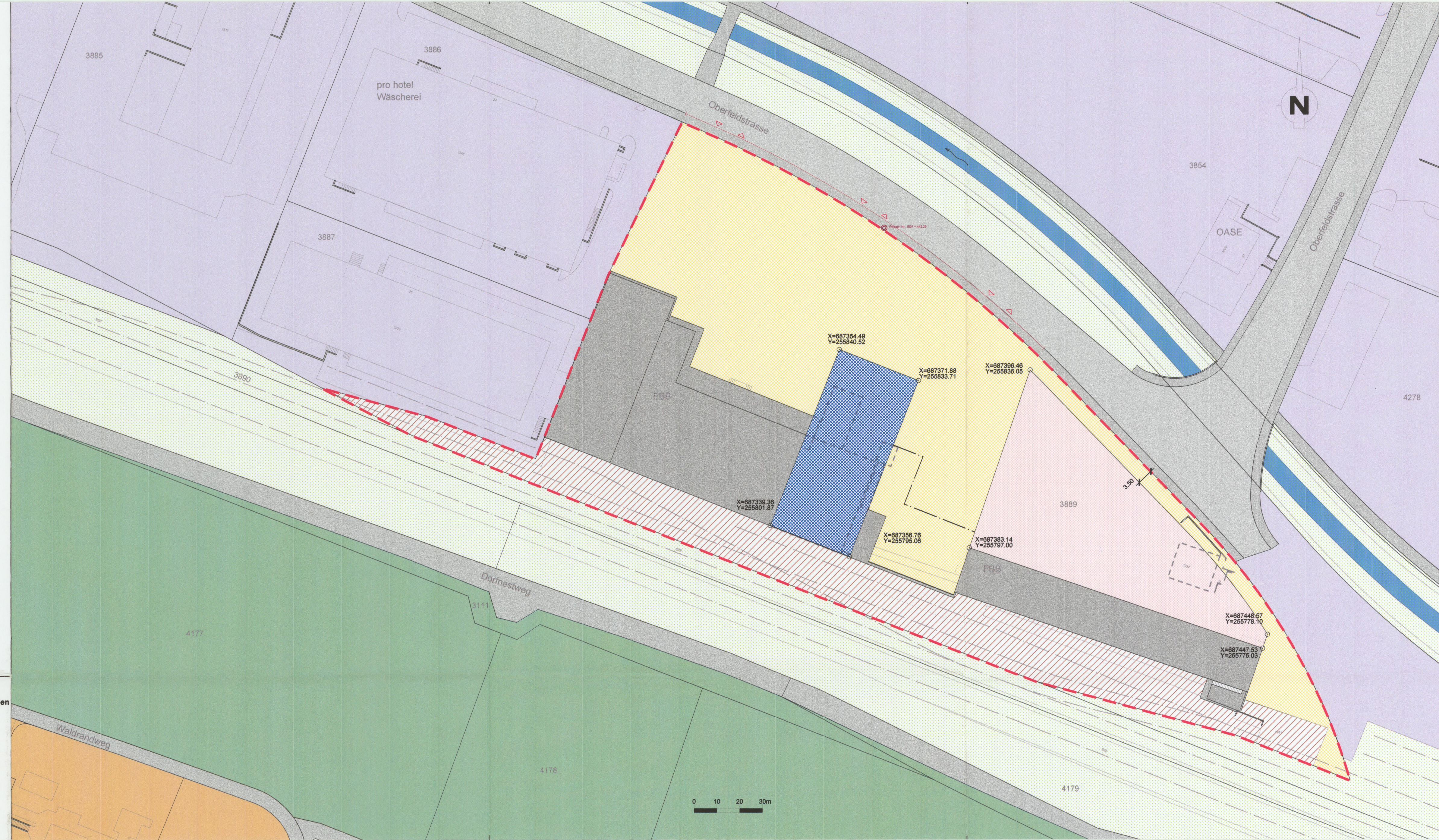
Format	Plotdatum	Filename
37/84	04.09.2012	22112011_Kloten_GP_2d

**Genehmigungsinhalt**

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld A Turm Belag III
- Baufeld B Materiallagerplatz überdacht
- Bereich C Rangierfläche mit versiegelter Oberfläche
- Bereich D Schotterfläche
- Ein und Ausfahrt in Oberfeldstrasse
- Überdachung

**Orientierender Inhalt**

- Bestehende Bauten und Anlagen
- Abbruch Gebäude
- Wohnzone W2 gemäss ZP
- Industriezone I gemäss ZP
- Freihaltezone gemäss ZP
- Wald
- Gewässer





GENEHMIGUNG

# Privater Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“

## Vorschriften

Von der Bauherrschaft aufgestellt am 3. Mai 2011

FBB Frischbeton + Baustoff AG Hinwil

Christian Gubler

Öffentliche Auflage vom 16. Dezember 2011 bis 13. Februar 2012

Vom Gemeinderat zugestimmt am 3. Juli 2012

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am 10. OKT. 2012

Für die Baudirektion

BVD Nr. 1421/12

## Impressum

---

### Datum

04. September 2012

---

### Bericht-Nr.

70010.001b

---

### Verfasst von

Nia/nid

---

Basler & Hofmann West AG  
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1  
CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24

---

### Verteiler

---

Gemeinde (4), BHB (1)

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Zweck	1
Artikel 2	Bestandteile, Geltungsbereich	1
Artikel 3	Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
<b>2.</b>	<b>Bestimmungen für Bereiche und Baufelder</b>	<b>1</b>
Artikel 4	Allgemeines	1
Artikel 5	Baufeld A – Turm Belag III	1
Artikel 6	Baufeld B – Materiallagerplatz überdacht	1
Artikel 8	Bereich C – Rangierfläche mit versiegelter Oberfläche	2
Artikel 9	Bereich D - Schotterfläche	2
<b>3.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Artikel 10	Gemeinsame Bau-und Nutzungsvorschriften	2
Artikel 11	Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung	2
Artikel 12	Lärmschutz	3
Artikel 13	Lufthygiene	3
<b>4.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>3</b>
Artikel 14	Inkraftsetzung	3

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Artikel 1 Zweck

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“ bezweckt den Weiterbestand der bestehenden Belagsproduktionsanlage.

<sup>2</sup> Er gewährleistet:

- den Weiterbestand, den Ersatz und die Erhöhung der Turmanlage III
- den Weiterbestand und die Überdachung des Materiallagerplatzes
- den Weiterbestand der bestehenden Bauten und Anlagen

### Artikel 2 Bestandteile, Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“ besteht aus dem Gestaltungsplan Nr. 70104.101 und den Vorschriften. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Kat. Nr. 3889.

### Artikel 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

<sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7.09.1975 mit seitherigen Änderungen (PBG).

<sup>2</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Planungsgebiet die Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

## 2. Bestimmungen für Bereiche und Baufelder

### Artikel 4 Allgemeines

<sup>1</sup> Das Planungsgebiet wird unterschieden in:

- |            |   |
|------------|---|
| Baufeld A: | Turm Belag III                            |
| Baufeld B: | Materiallagerplatz überdacht              |
| Bereich C: | Rangierfläche mit versiegelter Oberfläche |
| Bereich D: | Schotterfläche                            |

<sup>2</sup> Für jedes Baufeld und jeden Bereich werden die auf die jeweilige Funktion ausgerichteten Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften erlassen.

### Artikel 5 Baufeld A – Turm Belag III

Das Baufeld A dient dem Ersatz der bestehenden Turmanlage durch eine neue Turmanlage mit einer maximalen Höhenkote Oberkante technische Dachaufbauten von 477.00 m.

### Artikel 6 Baufeld B – Materiallagerplatz überdacht

<sup>1</sup> Das Baufeld B ist für die Überdachung des bestehenden Materiallagerplatzes mit einer maximalen Höhenkote Oberkante Flachdach von 462.00 m bestimmt.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche ist als versiegelte Oberfläche zu gestalten.

<sup>3</sup> Entlang der Oberfeldstrasse kann auf die ganze Länge des Baufeldes B eine geschlossene Fassadenwand als Sichtschutz mit einer maximalen Höhenkote Oberkante Firsthöhe von 462.00 m erstellt werden.

#### **Artikel 8 Bereich C – Rangierfläche mit versiegelter Oberfläche**

<sup>1</sup> Der Bereich C dient als Rangierfläche mit versiegelter Oberfläche und punktuell als begrünbare Freiflächen.

<sup>2</sup> Die teilweise Überdachung kann mit einer maximalen Höhenkote Oberkante Firsthöhe von 454.00 m erstellt werden.

#### **Artikel 9 Bereich D - Schotterfläche**

Der Bereich D umfasst die für den Bahnbetrieb notwendige Schotterfläche und dient punktuell als begrünbare Freiflächen.

### **3. Gemeinsame Bestimmungen**

#### **Artikel 10 Gemeinsame Bau- und Nutzungsvorschriften**

<sup>1</sup> Es gilt die Nutzweise für die Industriezone I nach Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

<sup>2</sup> Die bezeichnete Mantellinie der Baufelder A und B legt die maximale Begrenzung und die zulässigen Abmessungen unter Einbezug von Dachauskragungen und besonderen Gebäuden fest.

<sup>3</sup> Sämtliche bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen und Terrainveränderungen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

<sup>4</sup> Die im Zeitpunkt der Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans bestehenden Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, modernisiert, umgebaut oder abgebrochen werden.

#### **Artikel 11 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung einheitlich und unauffällig zu gestalten, so dass eine gute Gesamtwirkung nach den Anforderungen von § 71 PBG in Verbindung mit § 238 PBG entsteht.

<sup>2</sup> Für die gemäss Bau- und Zonenordnung geforderte Freiflächenziffer von 10% sind innerhalb des Bereichs C Parkierungsflächen für Personenwagen mit Rasengittersteinen sowie begrünte Bereiche, innerhalb des Bereichs D begrünte Bereiche als Freifläche anzubieten. Ihre Lage und Abmessung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

**Artikel 12 Lärmschutz**

Für das Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 mit seitherigen Änderungen.

**Artikel 13 Lufthygiene**

<sup>1</sup> Zur Vermeidung erheblicher Staubemissionen bei Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind grundsätzlich Massnahmen gemäss Anhang I Ziffer 43 LRV zu treffen.

<sup>2</sup> Die Anlage ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsemissionen entstehen können.

<sup>3</sup> Die eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge haben bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik zu entsprechen.

**4. Schlussbestimmungen****Artikel 14 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan „FBB Belagswerk Kloten“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

