

VERFÜGUNG

vom 27. März 2013

Kloten. Privater Gestaltungsplan «Lirenächerweg»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat Kloten hat mit Beschluss vom 6. November 2012 dem privaten Gestaltungsplan „Lirenächerweg“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 10. Januar 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 25. Januar 2013 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Lirenächerweg“.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Stadt Kloten wurde mit RRB Nr. 876/1996 genehmigt. Die letzte Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde mit Verfügung der Baudirektion ARE/24/2012 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG 3/60 mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 4568, 5863, 5864 und 5866.

Der private Gestaltungsplan schafft die Grundlagen für eine städtebaulich und architektonisch sorgfältige Überbauung sowie eine angemessene Verdichtung und Nutzungsmischung. Dem Gestaltungsplan liegen ein Studienauftrag und ein daraus resultierendes Richtprojekt zu Grunde.

Gemäss Richtprojekt ist vorgesehen, die vor Ort bestehende Bebauung durch drei bis vier Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Geschossen zu ersetzen. Der Gestaltungsplan überzeugt durch eine städtebaulich sorgfältige Ausarbeitung und dient der inneren Verdichtung der Stadt Kloten.

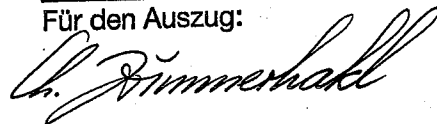
Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Lirenächerweg», dem der Grosse Gemeinderat Kloten am 6. November 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (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. Die Stadt Kloten wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Kloten (unter Beilage von 6 Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Sennhauser Werner & Rauch AG, Schaffhauserstrasse 170, 8302 Kloten (Nachführungsstelle), sowie an die Stadt Kloten, Lebensraum + Sicherheit, Postfach, Kirchgasse 7, 8302 Kloten (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 27. März 2013
130145/MIL/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan Lirenächerweg

Situation 1:500

Vom Stadtrat verabschiedet am: **10. Juli 2012**

Präsident

Verwaltungsdirektor

René Huber

Thomas Peter

Vom Gemeinderat festgesetzt am: **06. NOV. 2012**

Präsident

Sekretärin

Roger Isler

Petra Wicht

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr.: **51/13**

genehmigt am: **27. März 2013**

Ch. Zimmerhald



Ingenieure | Planer | Geometer

Plan-Nr. 13.1.2.007.03 - 01

Datum: 04.10.2012

Gezeichnet: Pet

Geprüft: Le

Massstab: 1:500

Format: A3

ewp AG Effretikon

Rikonerstrasse 4 | CH-8307 Effretikon | Telefon 052 354 21 11

Fax 052 343 19 95 | www.ewp.ch | mail@ewp.ch | SN EN ISO 9001:2000



Festlegungen

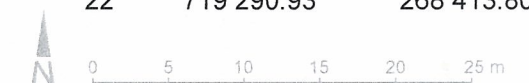
	Gestaltungsplanperimeter	Art. 2
	Baubereiche	Art. 5
	unterirdischer Baubereich	Art. 5
	maximal zulässige Höhenkoten	Art. 8
	Vorzone	Art. 10
	Innenhof	Art. 10
	Anschluss Tiefgarage	Art. 11
	Fixpunkt	

Orientierender Inhalt

	Höhenkote (m.ü.M.)
	Baulinie
	Richtprojekt enf Architekten
	neue Grundstücksgrenze

Koordinatenliste

Nr.	X	Y
1	719 268.96	268 418.69
2	719 272.23	268 433.33
3	719 279.06	268 431.81
4	719 281.24	268 441.57
5	719 285.91	268 462.53
6	719 302.80	268 458.79
7	719 312.76	268 456.57
8	719 313.19	268 458.52
9	719 334.18	268 453.85
10	719 331.02	268 439.69
11	719 328.69	268 429.25
12	719 324.01	268 408.27
13	719 309.86	268 411.42
14	719 314.54	268 432.40
15	719 316.00	268 432.08
16	719 318.33	268 442.52
17	719 310.04	268 444.37
18	719 300.08	268 446.59
19	719 298.32	268 446.98
20	719 296.36	268 438.20
21	719 294.19	268 428.44
22	719 290.93	268 413.80





Öffentlicher Gestaltungsplan Lirenächerweg

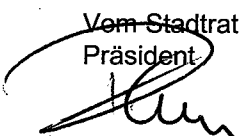
Vorschriften

Vom Stadtrat verabschiedet am:

10. Juli 2012

Präsident

Verwaltungsdirektor


René Huber

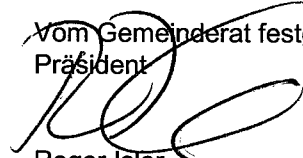

Thomas Peter

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

06. NOV. 2012

Präsident

Sekretärin

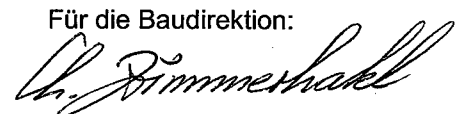

Roger Isler


Petra Wicht

Von der Baudirektion mit Verfügungs-Nr.:
genehmigt am: **27. März 2013**

51/13

Für die Baudirektion:





Ingenieure | Planer | Geometer

Proj. Nr. 13.1.2.007.03 - 2

Datum: 04.10.2012

Gezeichnet: Pet

Geprüft: Le / Pet

Format: A4

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Lirenächerweg schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für:

- eine städtebaulich und architektonisch ausgezeichnete Überbauung
- eine angemessene Verdichtung und Nutzungsmischung
- eine gesamtheitliche Lösung

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.
- ³ Das Richtprojekt vom 22.07.2011 veranschaulicht die Zielsetzung des Gestaltungsplans. Es ist für die Projekterarbeitung und insbesondere für die Beurteilung von Baugesuchen wegleitend.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten.

Art. 4 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und aussenräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) erreicht wird.

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche (Mantellinien) erstellt werden. Es sind keine Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche einzuhalten. Die Gebäudelänge ist nicht begrenzt. Neubauten müssen als Grenzbau erstellt werden und eine Brandmauer aufweisen. Im Falle einer Etappierung sind Brandmauern gut zu gestalten.
- ² Innerhalb des Baubereiches C2 muss ein Pflichtabsatz von 2.5 m bis 3.0 m entlang der Geerenstrasse ausgebildet werden.
- ³ Besondere Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 2.5 m dürfen als Grenzbau erstellt werden. Die an den Gestaltungsplan angrenzenden Grundeigentümer genießen das Gegenrecht.
- ⁴ Für unterirdische Bauten und Anlagen gilt der unterirdische Baubereich. Es ist eine Überdeckung von mindestens 0.6 m einzuhalten.
- ⁵ In den Obergeschossen dürfen auskragende und vorstehende Gebäudeteile bis 1.2 m über die Mantellinie hinausragen. Diese Gebäudeteile haben strassenseitig eine lichte Höhe von 3.0 m ab gewachsenem und gestaltetem Terrain einzuhalten.

Art. 6 Dichte

¹ Es sind maximal folgende Gesamtnutzflächen (GNF*) zulässig:

Baubereich A	ca. 1'300 m ² GNF
Baubereich B	ca. 1'650 m ² GNF
Baubereich C	ca. 1'700 m ² GNF
Baubereich D	ca. 1'200 m ² GNF

* Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen sämtlicher Geschosse unter Einschluss der dazugehörenden wohnungsinternen und externen Erschliessungsflächen, Abstellräumen, Sanitärräumen samt inneren Trennwänden.

² Parzellenbezogene Ausnützungsunterschiede aufgrund der zugeteilten Gesamtnutzfläche im heutigen Bestand sind auszugleichen.

Art. 7 Nutzungen

¹ Zulässige Nutzungen sind Wohnen und mässig störendes Gewerbe.

² Der Wohnanteil hat mindestens 60 % der Gesamtnutzfläche zu betragen und ist im Grundbuch zu sichern.

Art. 8 Gesamthöhe / Geschosse

¹ Gebäude dürfen die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Liftüberbau und dergleichen. Diese sind auf ein Minimum zu reduzieren. Allfällige Technikräume haben die Profillinien nach § 281 PBG und eine maximale Höhe von 2.7 m einzuhalten. Die Flugsicherheitshöhen dürfen nicht überschritten werden.

² Die Geschosse müssen eine lichte Höhe von mind. 2.5 m aufweisen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.

² Dachgeschosse gemäss § 275 PBG sind nicht erlaubt.

Art. 10 Freiräume

¹ Die im Gestaltungsplan als Vorzone bezeichnete Fläche muss einheitlich offen gestaltet werden und für die Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

² Die im Gestaltungsplan als Innenhof bezeichnete Fläche muss eine der Nutzung entsprechende halböffentliche und private Zonierung sowie Gestaltung und Ausrüstung aufweisen.

Art. 11 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Tiefgarage ist über die bestehende Rampe der Parzelle Kat.-Nr. 5865 oder via Petergasse möglich. Als Rückfallebene ist eine Zu- / Wegfahrt via Lirenächerweg möglich.

² Die Hauptzugänge zu den Gebäuden sind strassenseitig anzuordnen.

Art. 12 Parkierung

- ¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Das Minimum und das Maximum der zulässigen Parkplatzzahl richten sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.
- ² Im Sinne von § 222 PBG ist eine Gemeinschaftsanlage zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben.
- ³ Mindestens die Hälfte der gemäss Bau- und Zonenordnung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt nahe der Hauseingänge anzuordnen.
- ⁴ Für Wohnungen sind an geeigneter Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen oder Ähnliches vorzusehen.

Art. 13 Lärmschutz

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

Art. 14 Hochwasserschutz

- ¹ Die Grundeigentümer des von Hochwassergefahr betroffenen Gebiets, sind verpflichtet in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

Art. 15 Energie

- ¹ Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard zu erstellen.

Art. 16 Abweichungen

- ¹ Geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften im Rahmen von § 220 PBG können bewilligt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 17 Inkrafttreten

- ¹ Der Private Gestaltungsplan Lirenächerweg tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.