

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 30. Juni 1993

### **2002. Öffentlicher Gestaltungsplan Egetswil, Kloten**

Die Stadt Kloten besitzt eine mit RRB Nr. 3204/1986 genehmigte Nutzungsplanung. Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet in Egetswil erliess der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten mit Beschluss vom 9. März 1993 einen öffentlichen Gestaltungsplan; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. Juni 1993 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 8. Juni 1993 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll in der Kernzone des Weilers Egetswil eine Einfamilienhausartige Überbauung ermöglicht werden.

Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der mit Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Kloten am 9. März 1993 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Egetswil wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Kloten, 8302 Kloten (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. Juni 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**





Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

# ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN EGETSWIL

BAUVORSCHRIFTEN



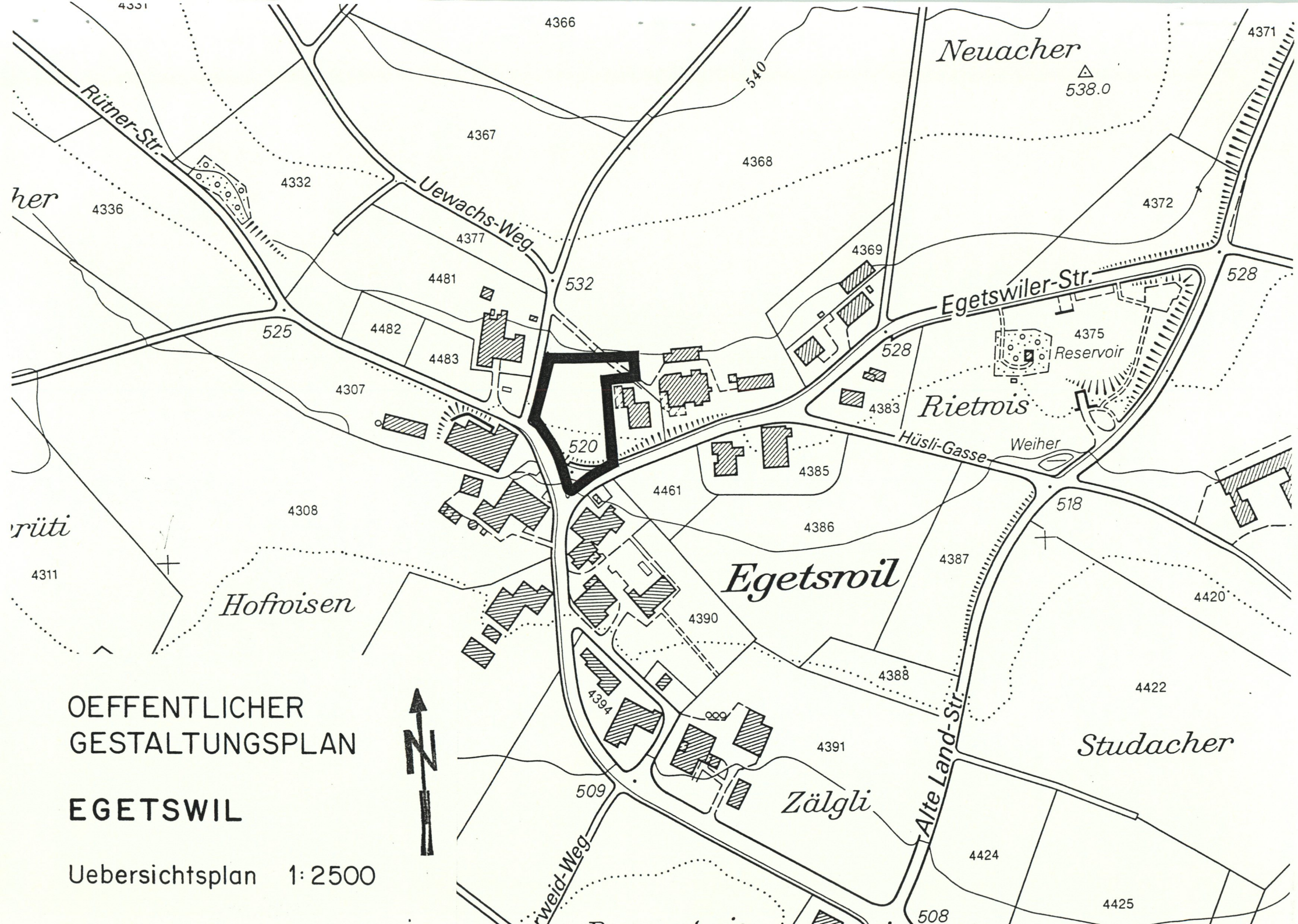
VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM 9. MÄRZ 1993  
DER PRÄSIDENT: DER RATSSEKRETÄR:

VOM REGIERUNGSRAT AM 30. Juni 1993  
MIT BESCHLUSS NR. 2.002

GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:

VERFASSER: STEPHAN + KUNZ + PARTNER AG, ING.- UND  
PLANUNGSBÜRO BSP/SIA  
8302 KLOTEN 01-815 16 00



OEFFENTLICHER  
GESTALTUNGSPLAN

EGETSWIL

Uebersichtsplan 1:2500



# STADT KLOTEN KANTON ZÜRICH

## ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "WOHNÜBERBAUUNG EGETSWIL"

Die Stadt Kloten setzt, gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan "*Wohnüberbauung Egetswil*" fest:

### Art. 1

### Zweck

Mit der "*Wohnüberbauung Egetswil*" will die Stadt Kloten in der Kernzone Egetswil Einfamilienhausartigen Wohnraum mit hoher Lebensqualität schaffen. Durch den vorgesehenen Gewerbeanteil sollen die Mietkosten möglichst tief gehalten werden.

### Art. 2

### Gestaltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1:2'500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet "*Wohnüberbauung Egetswil*". Dieses befindet sich in der Kernzone Egetswil.

### Art. 3

### Massgebender Plan

Für die genaue Zuordnung der einzelnen Gebäude ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

### Art. 4

### Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten beziehungsweise die kantonalen Vorschriften gelten immer dann, wenn diese Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.

### Art. 5

### Nutzweise

Die Gebäude A, B und C können neben der eigentlichen Wohnnutzung einen Gewerbeanteil enthalten. Dieser muss in den Erdgeschossen untergebracht sein. Gebäude D ist der reinen Wohnnutzung vorenthalten.

#### Art. 6

#### **Immissionsschutz**

Die Kernzone Egetswil ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Mässig störendes Gewerbe ist daher zugelassen.

#### Art. 7

#### **Nutzung der Hofzone**

In der Hofzone dürfen nur besondere Gebäude gemäss PBG § 273 angeordnet werden.

#### Art. 8

#### **Bauweise der Hauptgebäude**

Neu- und Ersatzbauten müssen innerhalb der im Plan 1:500 festgelegten Mantellinien plaziert werden. Balkone und Erker dürfen diese Begrenzungen um höchstens 2,0 m überragen. Balkone dürfen auch ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden.

- Gebäude A und D können maximal 2 Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen.
- Gebäude C kann maximal 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss aufweisen.
- Gebäude B besitzt 1 Vollgeschoss mit begrüntem Flachdach.
- Gebäudeanbau A1 ist eingeschossig.

Alle Gebäudeteile dürfen mit einem Untergeschoss versehen werden.

Mit Ausnahme von Gebäude B sind alle Haupt- und Nebengebäude mit Schrägdächern gemäss BZO 2.1.8 zu versehen.

#### Art. 9

#### **Behindertenwohnung**

Mindestens zwei 4 1/2 Zimmerwohnungen sind so anzulegen, dass sie invalidengerecht ausgebaut werden könnten. Die Hauszugänge sind rollstuhlgängig anzulegen.

#### Art. 10

#### **Etappierung**

Eine Etappierung der Überbauung ist nicht erlaubt.

#### Art. 11

#### Erschliessung

Die Erschliessung der Überbauung mit dem Privatverkehr erfolgt über die Rütnerstrasse zur gemeinsamen Tiefgarage und den Besucherparkplätzen. Für den öffentlichen Verkehr muss gewährleistet sein, dass eine Busswendemöglichkeit im Vorplatz integriert werden kann. Die benötigte Fläche wird im Gestaltungsplan mit "Wendebereich" bezeichnet.

Ein allfällig später notwendiges Wartehäuschen soll im Gebäude A integriert werden können.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäss den im Plan 1:500 gemachten Festlegungen.

Westlich der Tiefgarageneinfahrt ist Platz für eine Transformatorstation nach Angaben der städtischen Werke vorzusehen.

Das Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation zugeleitet werden. Meteorwasser soll nach Möglichkeit über einen hausinternen Brauchwasserkreislauf oder über die Drainageleitungen mit zwischengeschaltetem Regenrückhaltebecken, beziehungsweise Biotop, abgeführt werden.

#### Art. 12

#### Sicherung der Quelle

Die Bauherrschaft trifft alle notwendigen Massnahmen zur Sicherung des Fortbestandes der sich auf dem Grundstück befindenden Quelle nach Angaben der Werkkommission Kloten.

Das Projekt darf gegenüber dem Vorprojekt 8916, Plan 8, maximal 1 m höher angesetzt werden, falls dies der Erhalt der Quelle notwendig macht.

Alle notwendigen Anlagen müssen so erstellt werden, dass sie den Anforderungen einer Grundwasserschutzzone S entsprechen.

#### Art. 13

#### Parkierung

Die Besucher- und Behindertenparkplätze sind oberirdisch anzuordnen. Sie sind wasserdurchlässig und in ortsüblichen Materialien auszuführen. Ihre Lage und die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan 1:500 eingezeichnet.

Art. 14

**Wärmeerzeugung**

Die Überbauung ist mit einer zentralen Anlage zu beheizen. Nach Möglichkeit sind erneuerbare Energieträger zu verwenden.

Art. 15

**Entsorgung /  
Kompostierung**

Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind gut zugänglich im Bereiche der Tiefgaragenzufahrt zu platzieren.

In den Küchen ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen, entsprechend dem Abfallkonzept der Stadt Kloten, zu schaffen.

Innerhalb des Perimeters ist die notwendige Fläche für eine zentrale Kompostierung auszuscheiden.

Art. 16

**Kinderspielplatz**

Für Kleinkinder ist ein Spielplatz von mindestens 10% der dem Wohnen vorbehaltenen Geschossfläche anzulegen.

Art 17

**Festsetzung, Inkraft-  
treten**

Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat der Stadt Kloten festgesetzt und tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.