

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

Sitzung vom 30. Juni 1993

### **2003. Öffentlicher Gestaltungsplan Am Bach, Kloten**

Die Stadt Kloten besitzt eine mit RRB Nr. 3204/1986 genehmigte Nutzungsplanung. Für das gemäss Zonenplan der Kernzone zugeteilte Gebiet Am Bach 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 7. Juni 1993 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll in der Kernzone Alt-Kloten die Erstellung eines Gebäudes mit öffentlichen Nutzungen und Wohnungen an zentraler Lage 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 Am Bach 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 AM BACH

SITUATIONSPLAN 1:500

inkl. ERSCHLISSUNG

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

*[Signature]*  
30. Juni 1993

VOM REGIERUNGSRAT AM  
MIT BESCHLUSS NR. 2003: GENEHMIGT:  
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:



Dez. 1991, Juli 1992, April 1993

PLAN NR. 4.6.3.10/1/2/3 VERFASSER: STEPHAN + KUNZ + PARTNER AG, ING.- UND  
ARCHIV NR. M 33 PLANUNGSBÜRO BSP/SIA  
AUFTRAG: KLO GP - BACH 1.8503.094 8302 KLOTEN 01-815 16 00

## LEGENDE

- Gestaltungsplanperimeter
- Sektor I
- Sektor II
- Sektor III
- Mantellinie Gebäudebereich A
- Mantellinie Gebäudebereich B
- Hofbereich 1
- Hofbereich 2
- Hofbereich 3
- projizierte Fussweg
- Parkplätze
- Behinderten-Parkplätze
- Kanalisation
- Wasser





Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

# ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN AM BACH

## BAUVORSCHRIFTEN

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

VOM REGIERUNGSRAT AM 30. Juni 1993  
MIT BESCHLUSS NR. 2003

GENEHMIGT:

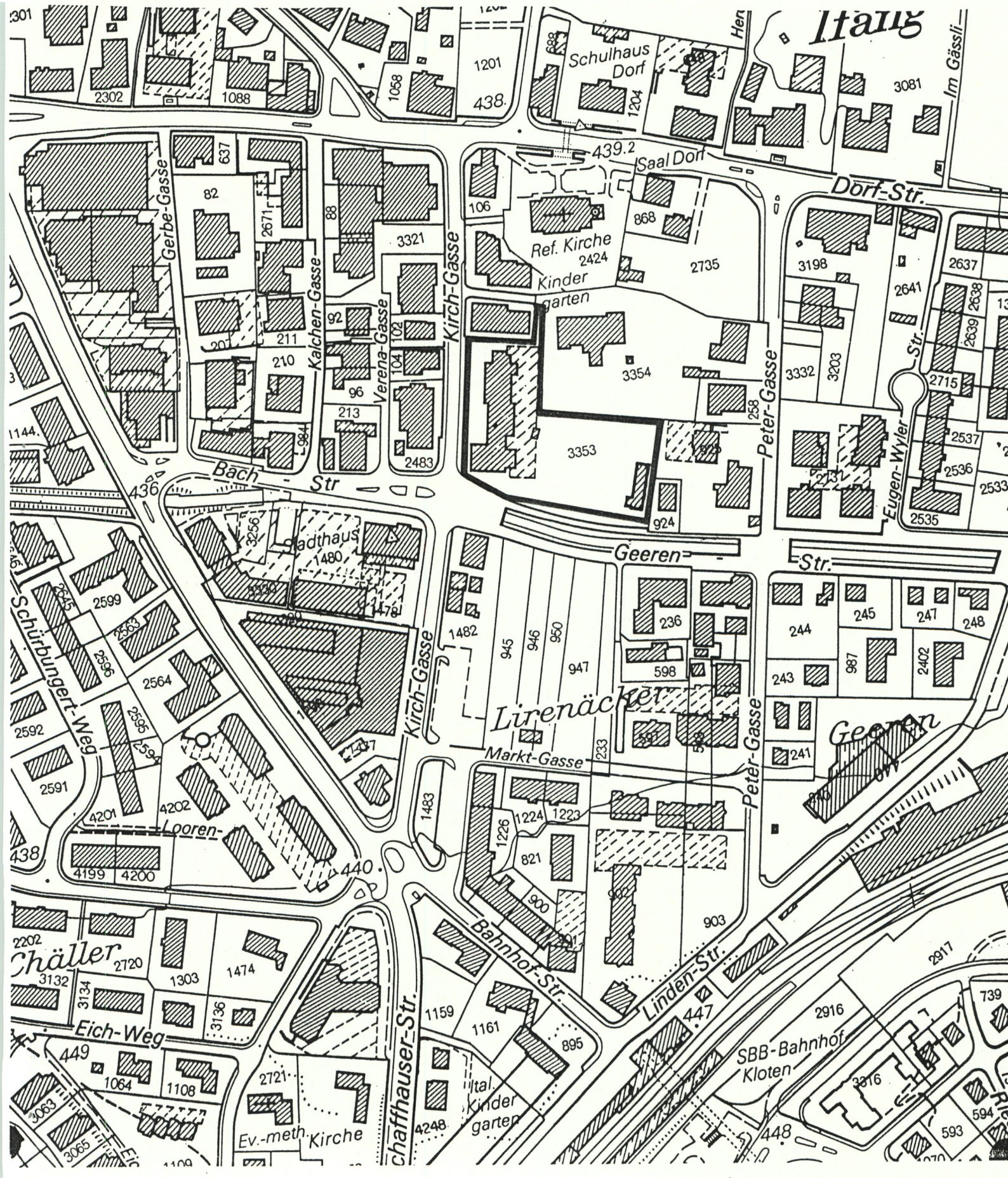
VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:



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

# ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN AM BACH

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 2500





**STADT KLOTEN  
KANTON ZÜRICH**

**ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN ÜBERBAUUNG AM BACH II**

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

**Art. 1**

**Zweck**

Mit der "*Überbauung Am Bach II*" will die Stadt Kloten in der Kernzone von Alt-Kloten ein Gebäude mit öffentlichen Nutzungen und Wohnungen an zentraler Lage schaffen

**Art. 2**

**Gestaltungsbereich**

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1:2'500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet "*Überbauung Am Bach II*". Dieses befindet sich in der Kernzone Alt-Kloten.

**Art. 3**

**Massgebender Plan**

Für die genaue Zuordnung des Gebäudes und der Anlagen ist der Situationsplan 1:500 massgebend. Dieser ersetzt die Festsetzungen des bisher gültigen Kernzonenplanes vom 10. September 1986.

**Art. 4**

**Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

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

**Art. 5**

**Immissionsschutz**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.

Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Art. 6

Bezüglich dem Flugverkehr gelten der Sicherheitszonenplan (maximale Höhe 467 müM) und die Vorschriften über den baulichen Schallschutz gegen Fluglärm (Zone D gemäss BZO der Stadt Kloten).

**Sicherheits- und  
Lärmzonenplan des  
Flughafens**

Art. 7

Im Erdgeschoss sind öffentliche Nutzungen unterzubringen. Im Obergeschoss können sowohl Wohnungen wie auch öffentliche Nutzungen angeordnet werden. Die beiden Dachgeschosse sind ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten.

**Nutzweise der  
Hauptbaute**

Art. 8

Der Gebäudebereich A darf maximal zwei Voll-, zwei Dach- und ein Untergeschoss aufweisen. Die Gebäudeteile innerhalb des Bereiches B sind oberirdisch eingeschossig und als Terrassen auszubilden.

**Bauweise**

Eine Neubaute muss innerhalb der im Plan 1:500 festgelegten Mantellinie plaziert werden. Balkone und Erker dürfen diese Begrenzungen um höchstens 2,0 m überragen. Balkone dürfen auch ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden.

Die Breite des Gebäudebereiches A (2-geschossig) darf 15 m nicht überschreiten. Die Gebäudebereiche B dürfen maximal 2,20 m Tiefe aufweisen.

Art. 9

Das Hauptgebäude und allfällige besondere Gebäude sind mit Schrägdächern gemäss BZO 2.1.8 zu versehen. Sie haben sich sehr gut in die bestehenden Überbauungen einzuordnen.

**Gestaltung der  
Hauptbaute**

Art. 10

Dachaufbauten dürfen hofseitig (Ostfassade) insgesamt nicht breiter als 2/5 der Fassadenlänge sein.

**Dachaufbauten**

Art. 11

Das Erd- sowie das erste Obergeschoss sind behindertengerecht auszubauen und zu erschliessen.

**Anliegen der  
Behinderten**

#### Art. 12

#### Nutzung der Hofzone

In den Hofbereichen dürfen besondere Gebäude gemäss PBG § 273 angeordnet werden.

Im Hofbereich 2 kann eine pergolaähnliche Überdachung des Vorplatzes erfolgen.

Der Hofbereich 3 ist für die Zweiradparkierung reserviert.

#### Art. 13

#### Freiflächengestaltung

Die Freifläche ist parkähnlich zu gestalten. Sie beinhaltet die Anlage eines Teiches oder Biotopes von rund 300 m<sup>2</sup> im Sektor I des Perimeters. Dieser darf nur über Meteor- und / oder Brunnenwasser gespiesen werden und ist nach Möglichkeit versickerungsfähig zu gestalten.

Im nördlichen Sektor II sind Spielflächen von mindestens 300 m<sup>2</sup> für Kleinkinder auszuscheiden und entsprechend zu gestalten. Für Kinder und Jugendliche sind mindestens 500 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Sektor III grenzt das Areal gegenüber dem Fuss- und Radweg ab. Dieser kann frei gestaltet werden. Innerhalb dieses Bereiches dürfen aber auch Ausrüstungen wie öffentliche Veloständer oder ähnliches angeordnet werden.

#### Art. 14

#### Erschliessung

Das Fusswegnetz hat die im Gesamtplan der Stadt Kloten gemachten Festlegungen zu berücksichtigen.

Die Erschliessung für den überbauungsinternen Motorfahrzeugverkehr erfolgt über die Tiefgarage der städtischen Liegenschaft "Am Bach I".

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

#### Art. 15

#### Parkierung

Die Tiefgarage der "Überbauung am Bach I" wird um mindestens 14 Parkplätze erweitert. Die bestehenden Besucherparkplätze der ersten Etappe können von der Überbauung am Bach II mitbenutzt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan 1:500 eingezeichnet.

Zusätzlich sind 2 Behindertenparkplätze oberirdisch im Eingangsbereich anzuordnen. Sie sind in ortsüblichen Materialien auszuführen.

Für Velos sind auch oberirdisch genügend gut zugängliche öffentliche Abstellplätze bereitzustellen. Diese können im Hofbereich 3 angeordnet werden.

Art. 16

Die Überbauung ist nach Möglichkeit an die Heizzentrale der Überbauung am Bach I anzuschliessen.

**Wärmeerzeugung**

Art. 17

Die Einrichtungen für die Entsorgung von Abfällen sind an einem für das Abfuhrwesen und die Bewohner gut zugänglichen Ort im Hofbereich zu plazieren.

**Entsorgung /  
Kompostierung**

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

Für die Überbauungen "Am Bach I + II" ist ein gemeinsamer, zentraler Kompostplatz vorzusehen.

Art. 18

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

**Festsetzung, Inkraft-  
treten**

*Oktober 91 / SKP*

Für Velos sind auch oberirdisch genügend gut zugängliche öffentliche Abstellplätze bereitzustellen. Diese können im Hofbereich 3 angeordnet werden.

Art. 16

Die Überbauung ist nach Möglichkeit an die Heizzentrale der Überbauung am Bach I anzuschliessen.

**Wärmeerzeugung**

Art. 17

Die Einrichtungen für die Entsorgung von Abfällen sind an einem für das Abfuhrwesen und die Bewohner gut zugänglichen Ort im Hofbereich zu plazieren.

**Entsorgung /  
Kompostierung**

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

Für die Überbauungen "Am Bach I + II" ist ein gemeinsamer, zentraler Kompostplatz vorzusehen.

Art. 18

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

**Festsetzung, Inkraft-  
treten**

*April 1993 / AmBach / Bauvors6*