

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Januar 1994

225. Öffentlicher Gestaltungsplan Rätchengässli Ost, Kloten

Die Stadt Kloten besitzt eine mit RRB Nr. 3204/1986 genehmigte Nutzungsplanung. Für das gemäss Zonenplan der Kernzone sowie der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugeteilte Gebiet Ifang erliess der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten mit Beschluss vom 28. September 1993 einen öffentlichen Gestaltungsplan; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Dezember 1993 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 7. Januar 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll auch für die heute unüberbauten Randzonen eine Überbauung, die dem Ortsbild von Alt-Kloten gerecht wird, ermöglicht werden.

Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der mit Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Kloten vom 28. September 1993 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Rätchengässli Ost wird genehmigt.

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

Zürich, den 26. Januar 1994



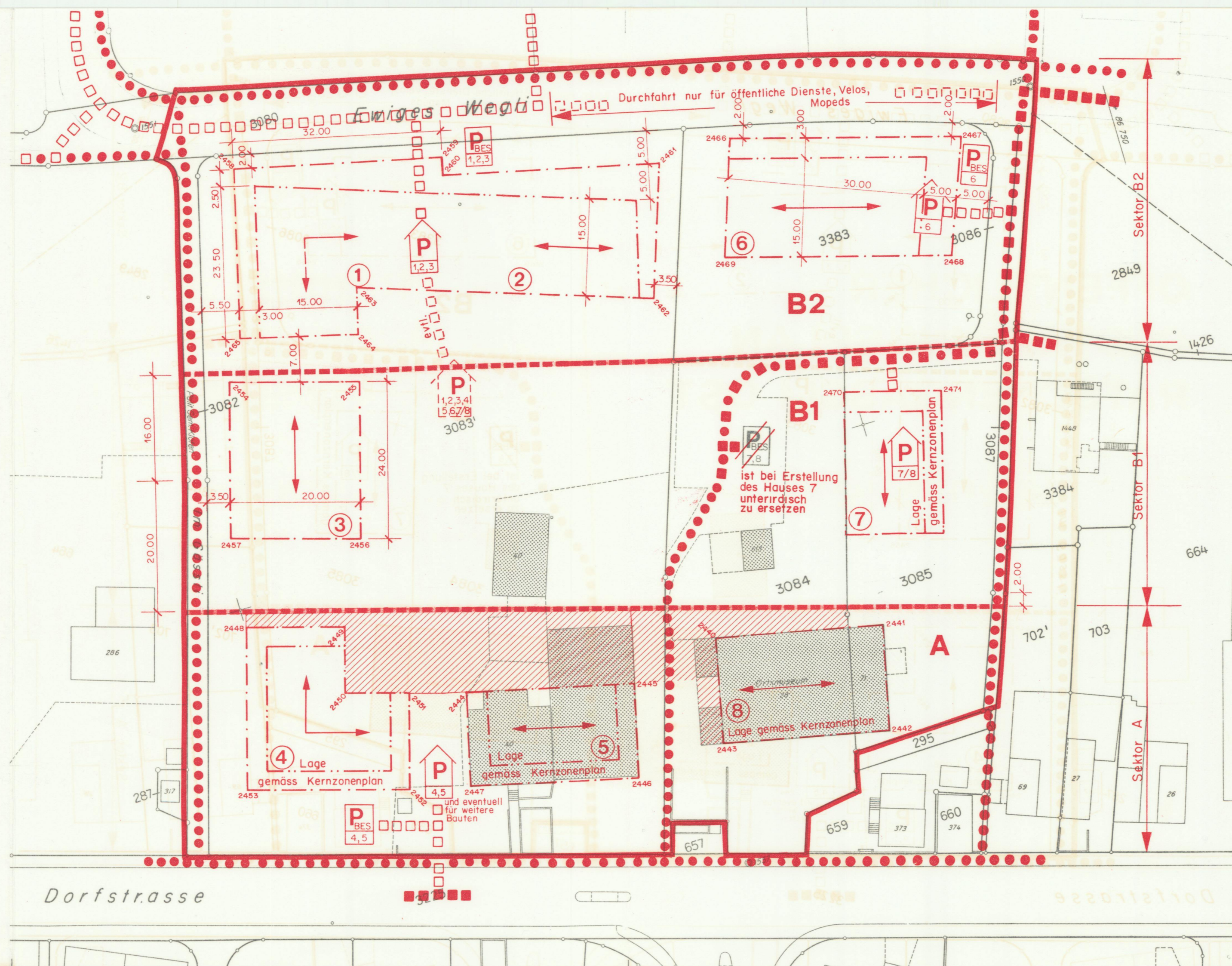
Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

LEGENDE :

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Sektorenunterteilung
-  äussere Mantellinien
-  innere Mantellinien
-  Firstrichtung
-  möglicher Kehrfirst
-  bestehende Gebäude
-  Hofzone
-  Bereich Unterniveaugaragen/
Ueberdeckte Garagen für die Häuser
-  Bereiche Besucherparkplätze für die Häuser
-  bestehende Zufahrten
-  geplante Zufahrten
-  bestehende Fussgängerwege



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN RÄTSCHENGÄSSLI OST

SITUATIONSPLAN

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT 28. Sep. 1993
DIE PRÄSIDENTIN: *[Signature]* DER RATSSKREZÄR: *[Signature]*
VOM REGIERUNGSRAT AM 26. Jan. 1994
MIT BESCHLUSS NR. 225
VOR DEM REGIERUNGSRATE, GENEHMIGT:
DER STAATSSCHREIBER: *[Signature]*

N 1:500

PLAN NR. 4.6.3.3/1/2 VERFASSER: STEPHAN+KUNZ+PARTNER AG
ARCHIV NR. K 83 ING.-UND PLANUNGSBÜRO SIA/BSP
DEZ. 1989/JAN.1991/FEB.1993 8302 KLOTEN (BAUAMT KLOTEN)



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN RÄTSCHENGÄSSLI OST

BAUVORSCHRIFTEN

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT, 28. Sep. 1993

DIE PRÄSIDENTIN:

DER RATSSEKRETÄR:

VOM REGIERUNGSRAT AM 26. Jan. 1994

MIT BESCHLUSS NR. 225

GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,

DER STAATSSCHREIBER:



Stadt Kloten

Die Stadt Kloten erlässt, gestützt auf §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes die nachstehenden

Bauvorschriften

zum öffentlichen Gestaltungsplan "Rätschengässli Ost"

1. Allgemeine Bestimmungen

- | | | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Art. 1 | Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden durch die Strasse "Ewiges Wegli", im Westen durch den Fussweg "im Gässli", im Süden durch die Dorfstrasse, im Südosten durch die nördliche Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 659 und im Osten durch den Fussweg Mut. Nr. 3087 begrenzt. Das Gebiet ist im Situationsplan 1 : 2500 auf Seite 1 umrandet. | Geltungsbereich |
| Art. 2 | Der Gestaltungsplan umfasst folgende Unterlagen:

a) Situationsplan M 1 : 500, Plan Nr. 4.6.3.3
b) Bauvorschriften | Bestandteile |
| Art. 3 | Mit dem Gestaltungsplan soll erreicht werden, dass ein räumlich und architektonisch sorgfältig gestalteter Uebergang von der Kernzone zur Wohnzone (WG 2) entsteht. | Zweck |
| Art. 4 | Die geltende Bau- und Zonenordnung hat überall da Gültigkeit, wo die Bauvorschriften keine Angaben machen. | Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung |

2. Planungs- und Bauvorschriften

2.1 Gebietseinteilung in Sektoren

- | | | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Art. 5 | Der Situationsplan ist in die 3 Sektoren A, B 1 und B 2 aufgeteilt. | Sektoren |
| Art. 6 | Im Sektor A gelten die Art. 2.1.2 bis 2.1.17 der Kernzone gemäss Bau- und Zonenordnung. In den Sektoren B1 und B2 gelten die Bestimmungen der Zone WG 2 der Bau- und Zonenordnung, wo diese Vorschriften keine Angaben machen. | Verhältnis der Sektoren zur Bau- und Zonenordnung |

2.2 Vorschriften für die Sektoren B1 und B2

- | | | |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Art. 7 | <p>Neubauten und Ersatzbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Mantellinien erstellt werden.</p> <p>Sind Mantellinienbereiche angegeben, so ist die entsprechende Fassade im Bereich zwischen äusserer und innerer Mantellinie zu errichten. Gebäuderücksprünge sind von der Regelung ausgenommen. Die Fassaden senkrecht dazu dürfen die inneren Mantellinien überschneiden.</p> | Mantellinien |
| Art. 8 | Die Gebäudegrundflächen haben Rechteckformen zu entsprechen Die max. Gebäudelänge beträgt in Sektor B 1 24 m und im Sektor B 2 30 m, die max. Gebäudebreite in beiden Sektoren 15 m. Auf gesamthaft höchstens einem Drittel der Fassadenlänge sind Vor- und Rücksprünge erlaubt. | Gebäudegrundrisse |

Art. 9	Zulässig sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einem Kniestock von max. 1.5 m ausgebildet werden muss.	Anzahl Geschosse
Art. 10	Die Dächer sind als symmetrische, tonziegelgedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad alter Teilung auszubilden.	Bedachung
Art. 11	Die Fassaden sind in der Regel mit verputzten Oberflächen zu gestalten. Andere ortsübliche Materialien sind zugelassen, falls sie zu einer für das Ortsbild besseren Lösung führen.	Fassadengestaltung
Art. 12	Balkone dürfen nicht über die Gebäudeecken hinausgezogen werden. Sie dürfen auch ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden.	Balkone
Art. 13	Eingeschossige Anbauten sind gestattet und dürfen gewerblich und zum wohnen genutzt werden.	Anbauten
	Sie dürfen die Mantellinien durchbrechen. Sie haben ein gegen das zugehörige Hauptgebäude ansteigendes Pultdach mit Ziegeldeckung aufzuweisen. Die Breite darf maximal einem Drittel der zugehörigen Fassade der Hauptbaute entsprechen. Die maximale Tiefe beträgt 4 m. Anbauten dürfen nicht über die Fassadenecken des Hauptgebäudes hinausgezogen werden.	
Art. 14	Besondere Gebäude gemäss PBG sind auch ausserhalb der Mantellinien gestattet.	Besondere Gebäude

2.3 Vorschriften für alle 3 Sektoren

Art. 15 Die Sektoren B 1 und B 2 werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt; es ist nur nichtstörendes Gewerbe zulässig. Der Sektor A wird der ES III zugeteilt; mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Nutzweise,
Empfindlichkeitsstufen

Art. 16 Die Ausnützungszuteilung erfolgt fest oder ist nur durch die Gebäudehülle bestimmt. Es kann kein zusätzlicher Arealbonus geltend gemacht werden.

Ausnützung

Kat.-Nr	Häuser	Ausnutzung
3083	1+2 3 4+5	BGF max. = 1655 m ² BGF max. = 700 m ² äussere Mantellinie massgebend
3383	6	BGF max. = 910 m ²
3085	7	äussere Mantellinie massgebend
3084	8	äussere Mantellinie massgebend

Bezüglich dem Gewerbebonus gilt die Bau- und Zonenordnung.

Die BGF max. entspricht der vor der Revision des PBG geltenden Definition (altrechtlich).

Art. 17 Die Schlafzimmer der Häuser im Sektor A müssen abgewandt vom Strassenlärm orientiert werden.

Orientierung
Schlafzimmer
Sektor A

Art. 18 Die nicht für die Besucher vorgesehenen Abstellplätze müssen unterirdisch angelegt oder überdeckt werden. Die Zufahrten zu den Einstellhallen sowie den Besucherparkplätzen sind an den im Situationsplan eingezeichneten Stellen anzuordnen. Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach der Bau- und Zonenordnung.

Parkierung

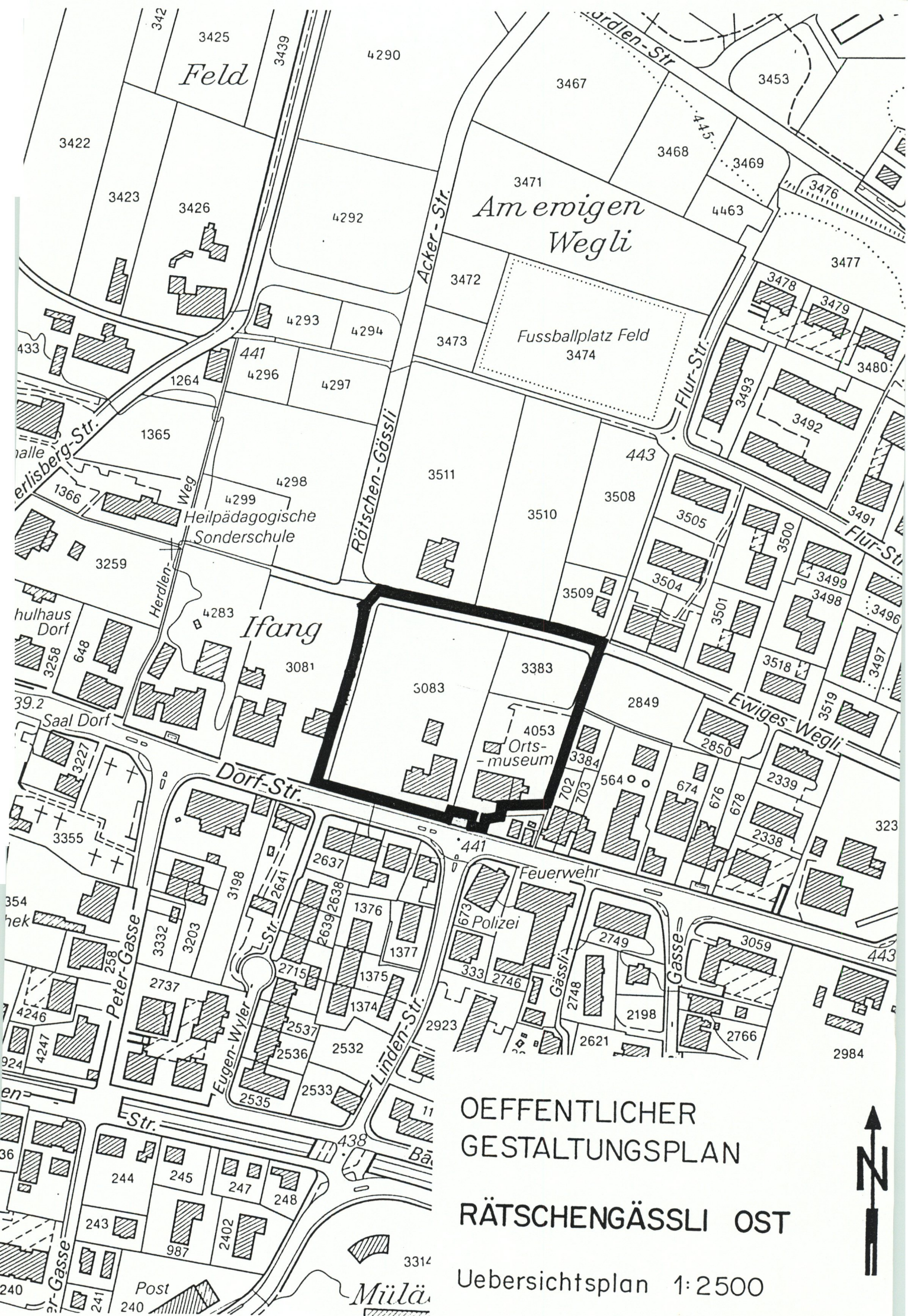
Im gegenseitigen Einvernehmen können die Parkgaragen der Sektoren A, B1 und B2 gemäss Situationsplan 1:500 in einer zentralen Tiefgarage zusammenfasst werden

- | | | |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Art. 19 | In die Garage P 1,2,3 muss eine Transformatorenstation der städt. Werke Kloten integriert werden. | Trafostation |
| Art. 20 | Für die Kompostierung ist mindestens eine Fläche von 25 m ² zu reservieren.

In den Wohnungen (Küchen) sind Einrichtungen zur getrennten Sammlung von Abfällen vorzusehen. | Entsorgung/
Kompostierung |
| Art. 21 | Die Erschliessung ist im Quartierplan Nr. 13, Geissberg-Ewiges Wegli II geregelt. | Erschliessung |

3. Vollzugs-Bestimmungen

- | | | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Art. 22 | Die einzelnen Bauten können in Etappen erstellt werden. | Etappierung |
| Art. 23 | Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. | Inkrafttreten |



ÖFFENTLICHER
 GESTALTUNGSPLAN
 RÄTSCHENGÄSSLI OST
 Uebersichtsplan 1:2500

