

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. August 1994

2471. Öffentlicher Gestaltungsplan Bungertwis, Kloten

Die Stadt Kloten besitzt eine mit RRB Nr. 3204/1986 genehmigte Nutzungsplanung. Für das gemäss Zonenplan der Landhauszone L2 zugeteilte Gebiet Bungertwis erliess der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten mit Beschluss vom 10. Mai 1994 einen öffentlichen Gestaltungsplan; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. Juli 1994 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 3. August 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Bungertwis eine Einfamilienhausartige Überbauung mit hoher Wohn- und Lebensqualität ermöglicht werden; überdies soll ein sorgfältiger Übergang zum alten Dorfkern Egetswil gewährleistet werden.

Der Genehmigung steht nichts entgegen; die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der mit Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Kloten vom 10. Mai 1994 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Bungertwis 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 17. August 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN BUNGERTWIS

SITUATIONSPLAN

ZUSTIMMUNG DER PRIVATEN GRUNDEIGENTÜMER
AM 11.10.1993.
FRAU L. HOFMANN-MEIER . . . GEZ. L. HOFMANN
HERR H. MEIER GEZ. H. MEIER
FRAU E. RÜFENACHT GEZ. E. RÜFENACHT

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM 10.5.1994
DER PRÄSIDENT: DER RATSSEKRETÄRIN

Staubanner *A. Al*

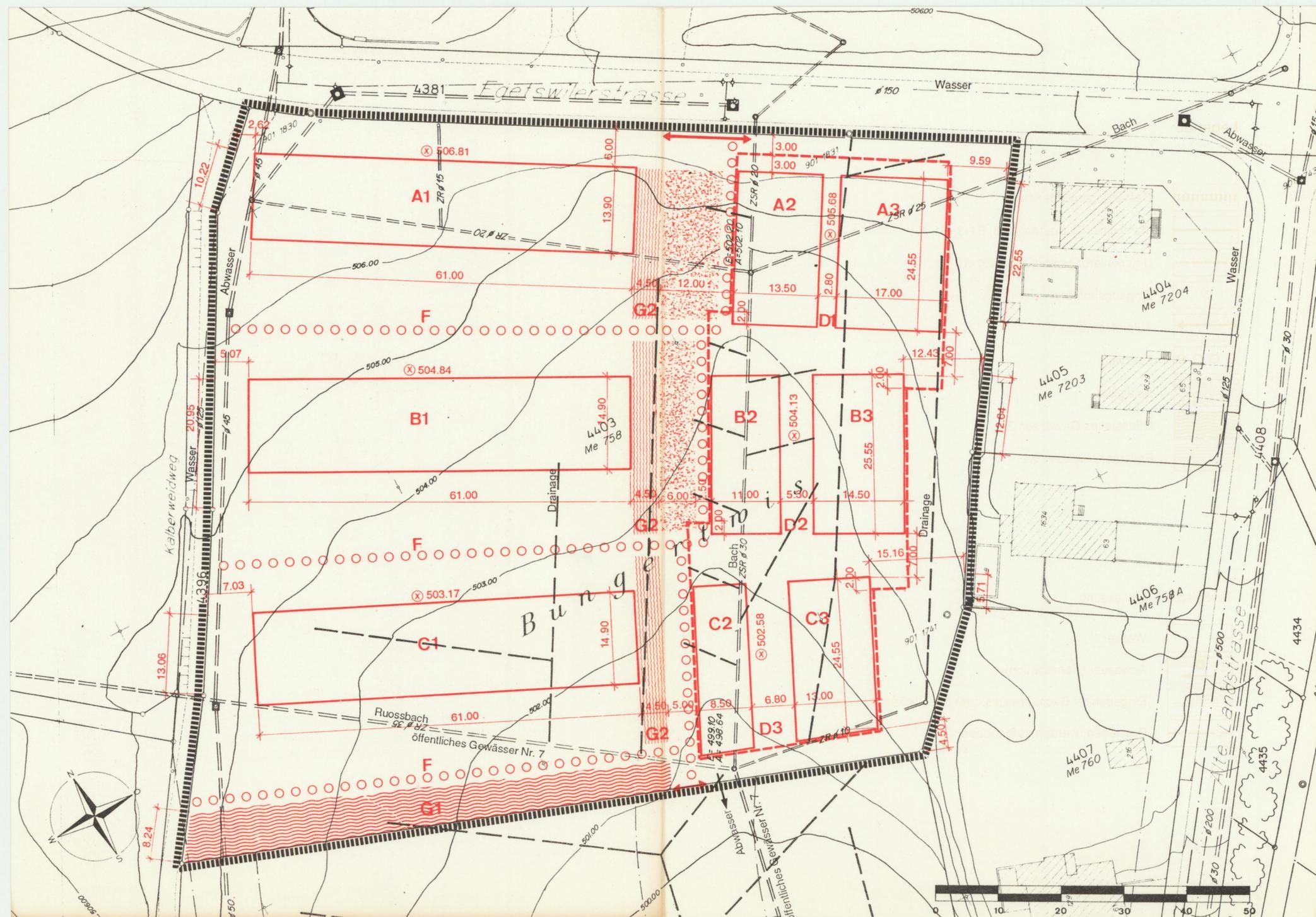
VOM REGIERUNGSRAT AM 17. Aug. 1994
MIT BESCHLUSS NR. 2431 . . . GENEHMIGT:
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



Reggulla

PLAN NR.
ARCHIV NR.
AUFTRAG: KLO GP BUNGE 1.8510.080

VERFASSER: BAUABTEILUNG KLOTEN
KIRCHGASSE 7
8302 KLOTEN



Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Mantellinie für Bauten A1-3, B1-3, C1-3
- Unterkellerungsmantellinie D1-3
- Eingangshofkote
- Zufahrtsbereich
- Fussweg
- Spielplatz
- Öffentliches Gewässer G1
- Privates Gewässer G2

Technische Erschliessung

- Wasser
- Abwasser (Kanalisation)
- Bach
- Eingedohter Bach, privates oder öffentliches Gewässer
- Drainagen; werden aufgehoben





KANTON ZÜRICH
STADT KLOTEN

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN BUNGERTWIS

BAUVORSCHRIFTEN

ZUSTIMMUNG DER PRIVATEN GRUNDEIGENTÜMER
AM .11.10.1993.

FRAU L. HOFMANN-MEIER

HERR H. MEIER

FRAU E. RÜFENACHT

L. Hofmann
H. Meier
E. Rüfenacht

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM *10.5.1994*
DER PRÄSIDENT: DER RATSSEKRETÄRIN *15*

Timbammer

A. Pelloni

VOM REGIERUNGSRAT AM *17. Aug. 1994*
MIT BESCHLUSS NR. *2471* GENEHMIGT:

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:

Maggioni



VERFASSER: BAUABTEILUNG KLOTEN
KIRCHGASSE 7
8302 KLOTEN

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

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Mit der "Wohnüberbauung Bungertwies" soll im Gebiet Bungertwies eine einfamilienhausartige Überbauung mit hoher Wohn- und Lebensqualität mit zugeordneten Freiflächen geschaffen werden.

Zweck

Art. 2

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Gestaltungsplanvorschriften und dem Plan im Massstab 1: 500 zusammen.

Bestandteile

Art. 3

- 1 Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1: 500 bezeichnete Gestaltungsplan-gebiet "Wohnüberbauung Bungertwies" (Kat. Nr. Me 756 (4403)).
- 2 Die Arealfläche des Gestaltungsplanes beträgt ca. 13'150 m².

Gestaltungsbe-
reich

Art. 4

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

Verhältnis zur
Bau und Zonen-
ordnung

B Bereiche

Art. 5

Das Gestaltungsplangebiet ist in die folgenden Bereiche eingeteilt:

Bereiche

- Baubereiche A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3
- Unterkellerungsbereiche inkl. Garagen D1, D2, D3
- Bereiche für offene Gewässer G1, G2

Art. 6

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig. Nutzwweise
- ² In den Baubereichen A1-A3, B1-B3, C1-C3, D1-D3 gelten folgende Grundmasse:

Baube- reiche	Nutzung	Eingangshofkote m.ü.M zur Bemessung der Gebäudehöhe der Bauten A - C	maximale Gebäude- und Firsthöhe	
			Max. Geschoss- zahl: 1 UG, 2 VG, 1 DG; Gebäudehöhe in m ab Eingangshof- kote	Max. Firsthöhe
A1	Wohnen	506.81	7.00	5.00
A3	Wohnen	505.68	7.00	5.00
B1	Wohnen	504.84	7.00	5.00
B3	Wohnen	504.13	7.00	5.00
C1	Wohnen	503.17	7.00	5.00
C3	Wohnen	502.58	7.00	5.00
			Höchste Höhe Gebäude in m	
A2	Bes. Gebäude	505.68	4.50	
B2	Bes. Gebäude	504.13	4.50	
C2	Bes. Gebäude	502.58	4.50	
		Höchste Kote m.ü.M.		
D1	Parkierung	505.68		
D2	Parkierung	504.13		
D3	Parkierung	502.58		

Legende: UG = anrechenbares UG
 VG = anrechenbares VG
 DG = anrechenbares DG

- ³ Die zulässige Ausnützung beträgt bezogen auf die ganze Arealfläche 33%.

Art. 7

- 1 Der Gebäudemantel für die oberirdischen und die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Plan eingetragenen Mantellinien bestimmt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhen gelten die in Art. 6.2 angegebenen Eingangshofkoten.
- 2 Balkone, Erker und Wintergärten dürfen diese Begrenzungen um höchstens 2.0 m überragen. Balkone dürfen auch ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden.
- 3 Für jede Hauseinheit der Baubereiche A1, A3, B1, B3, C1 und C3 sind offene Aussentreppen ausserhalb des Baubereichs zulässig.
- 4 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- 5 Alle Hauptgebäude sind mit Schrägdächern mit einer maximalen Neigung von 45° (alte Teilung) zu versehen.

Bauweise**Art. 8**

Nördlich den Fusswegen F sind auf einer Tiefe von maximal 4 m zusammengebaute besondere Gebäude zulässig. Im übrigen sind besondere Gebäude im Rahmen des PGB zulässig.

Besondere Gebäude**Art. 9**

- 1 Die Untergeschosse der Gebäude A1, B1, C1 dürfen maximal 90 cm in Erscheinung treten.
- 2 Die Untergeschosse der Gebäude A2, A3, B2, B3, C2, C3 dürfen maximal 150 cm in Erscheinung treten.

Erscheinung der Untergeschosse**Art. 10**

Die Hauszugänge der Erdgeschosse sind so anzulegen, dass sie mehrheitlich für Behinderte zugänglich sind. Je Etappe ist eine Wohneinheit behindertengerecht ausbaubar vorzubereiten.

Behindertenwohnungen**Art. 11**

Mit der Baueingabe ist ein Bepflanzungskonzept unter Angabe der hochstämmigen Bäume festzulegen.

Umgebungsgestaltung

C Verkehr

Art. 12

- 1 Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über die Egetswilerstrasse.
- 2 Die Parkierung ist in den Tiefgaragen sowie entlang der Egetswilerstrasse zulässig, dabei ist der Gehweg hinter den Parkplätzen zu führen.
- 3 Es sind folgende Parkplätze zu erstellen:

Erschliessung
und Parkierung

	Anzahl Parkplätze (x - y ; x= Minimalwert, y=Maximalwert)		
	Bewohner	Besucher	Total
Reihenhäuser (A1, B1, C1)	42 - 63	6 - 9	48 - 72
Mietwohnungen	12 - 18	3 - 5	15 - 23
Total	54 - 81	9 - 14 *1	63 - 95

*1 2 davon behindertengerecht

- 4 Besucherparkplätze dürfen oberirdisch angeordnet werden. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 5 Die definitive Zahl der Parkplätze wird im Rahmen der Detailprojektierung innerhalb der in Artikel 12 Abs. 3 angegebenen Spannweiten bestimmt.

Art. 13

- 1 Die im Plan eingetragenen Fussgängerverbindungen sind sicherzustellen, dürfen aber in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.
- 2 An geeigneten Stellen sind gedeckte Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

Fussgänger,
Zweiräder

Art. 14

Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität, etc.) und für Zügelfahrzeuge erfolgt von der Egetswilerstrasse über die Fussgängererschliessungen F.

Notzufahrt

D Lärmschutz

Art. 15

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV vom 15. Dezember 1986.

**Immissions-
schutz**

E Ver- und Entsorgung

Art. 16

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Planeinträgen.

Leitungen

Art. 17

- ¹ In den Bereichen für offene Gewässer sind die eingedeckten Gewässer offen zu führen. Die Ufer sind naturnah zu gestalten.
- ² Das Meteorwasser soll nach Möglichkeit über die Drainageleitung mit zwischengeschaltetem Regenrückhaltebecken, beziehungsweise Biotop, abgeführt werden.
- ³ Die Gebiete G1 und G2 definieren die Bereiche für den Gewässerabstand.

Gewässer

Art. 18

Die Überbauung ist mit zentralen Anlagen zu beheizen.

Wärmeerzeugung

Art. 19

- ¹ Gemeinschaftliche Einrichtungen für die getrennte Entsorgung sind gut zugänglich zu plazieren.
- ² In den Küchen ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen, entsprechend dem Abfallkonzept der Stadt Kloten, zu schaffen.
- ³ Innerhalb des Perimeters ist die notwendige Fläche für eine zentrale Kompostierung auszuscheiden.

**Entsorgung/
Abfallbewirt-
schaftung**

F Schlussbestimmungen

Art. 20

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

**Festsetzung, In-
krafttreten**