



Referenz-Nr.: ARE 16-0708

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Bungertwis Nord» – Genehmigung

Gemeinde **Kloten**

Lage Egetswilerstrasse 5a bis 91b

- Massgebende - Plan (Plan-Nr.1) Mst. 1 : 500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 20. November 2015
Unterlagen
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. November 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Kloten stimmte mit Beschluss vom 8. März 2016 dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bungertwis Nord» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 11. April 2016 keine Rechtsmittel eingelegt und kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 21. April 2016 ersucht die Gemeinde Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Am 5. Januar 1999 setzte der Gemeinderat Kloten den öffentlichen Gestaltungsplan «Bungertwis Nord» fest. Dieser wurde mit Verfügung der Baudirektion (ARV/484/1999) genehmigt. Auf dieser Grundlage wurde die Überbauung Bungertwis Nord mit 50 Wohneinheiten realisiert. Die Vorschriften erlauben nicht, dass für jede Wohnung ein Wintergarten oder eine Sitzplatzüberdachung errichtet werden kann.

Zweck der Teilrevision ist, die Vorschriften sowie den Situationsplan so anzupassen, dass jeder Wohneinheit ein Wintergarten oder eine Sitzplatzüberdachung ermöglicht wird.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Um für alle Wohneinheiten einen eigenen Wintergarten bzw. eine Sitzplatzüberdachung planungsrechtlich zu sichern, werden im Situationsplan ein neuer Baubereich B für Wintergärten und besondere Gebäude eingeführt und die Vorschriften in den Themen Baubereiche und Ausnützung entsprechend ergänzt. In den Baubereichen B dürfen unbeheizte Wintergärten, besondere Gebäude und Nebenanlagen erstellt werden. Zusätzlich sind zur maximalen Ausnützung 5% Ausnützung bezogen auf die massgebliche Grundfläche zulässig.



Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 29. Dezember 2014 und 5. November 2015 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Entgegen Art. 15 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften treten die Änderungen des Gestaltungsplans am Tage nach der Publikation in Kraft.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Bungertwis Nord», welchen der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 8. März 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Kloten (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - SWR Geomatik AG (Kloten), Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

VERFÜGUNG

vom 23. April 1999

Kloten. Öffentlicher Gestaltungsplan Bungertwis Nord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Januar 1999 setzte der Gemeinderat der Stadt Kloten den öffentlichen Gestaltungsplan Bungertwis Nord fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. März 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 9. April 1999 ersucht der Stadtrat Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2471/1994 genehmigte der Regierungsrat den öffentlichen Gestaltungsplan Bungertwis. Da es sich mit dem Vollzug des Gestaltungsplans gezeigt hat, dass das vorgesehene Konzept nicht zum erhofften Käuferfolg führt, wurde der Gestaltungsplan überarbeitet, damit eine marktgerechte Überbauung ermöglicht werden kann.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der mit RRB Nr. 2471/1994 genehmigte öffentliche Gestaltungsplan Bungertwis wird aufgehoben.
- II. Der öffentliche Gestaltungsplan Bungertwis Nord, den der Gemeinderat der Stadt Kloten am 5. Januar 1999 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Die Gemeinde Kloten wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.

- IV. Mitteilung an den Stadtrat Kloten (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Planverwaltung (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. April 1999
990635/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

Ch. Zimmermann



ÖFFENT. GESTALTUNGSPLAN "BUNGERTWIS NORD", KLOTEN

Mitwirkungsaufgabe durchlaufen vom 14. Mai bis 15. Juli 1998

Von den Grundeigentümern zugestimmt am: 1. September 1998

Erben Meier

Vom Stadtrat verabschiedet am: 8. September 1998

Der Präsident

Der Stadtschreiber

B. Heinzelmann

J. Meier

B. Heinzelmann

J. Meier

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. Januar 1999

Die Präsidentin

Die Ratssekretärin

B. Beckmann

A. Aeberhard

B. Beckmann

A. Aeberhard

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 484 23. April 1999

Für die Baudirektion *A. Zimmermann*

Massstab: 1:500

Entwurf: Sf	Zeichnung: Sf	Datum: 11.5.1998	Format: 30/84
Änderungen: 14. Juli 1998		Auftrag Nr.: GPBUNGerno /1.4040.105	
Dateibez.: gp_bunge.tif/dgn/bungertwap.dgn		Plan. Nr.: 4.6.3.16/1	

Stephan+Kunz+Partner AG
Ingenieur- und Planungsbüro SIA/BSP

Kirchgasse 7, 8302 Kloten



Legende

- - - - - Gestaltungsplanperimeter
- - - - - Baubereiche
- ▭ Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereiche
- Restflächen zur privaten Zuordnung
- ↔ Firstrichtung
- ← P_U Zufahrtsachse unterirdische Parkierung
- P_B Parkierungsbereich für oberirdische Besucherparkplätze
- - - - - Vorgesehene Überbauung, nicht Bestandteil des GP
- 517 Firsthöhenbeschränkung
- - - - - EW 16 kV / 380 V
- Kanalisation
- - - - - Eingedohlter Bach
- - - - - Drainage
- - - - - Wasser



Öffentlicher Gestaltungsplan Bungertwis Nord, Kloten Teilrevision

Vorschriften

Vom Stadtrat beschlossen am 8. September 1998
Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. Januar 1999
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 484/1999 am 23. April 1999 genehmigt.

Teilrevision vom Stadtrat beschlossen am: 15. Dezember 2015

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Teilrevision vom Gemeinderat festgesetzt am: 8. März 2016

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

Teilrevision von der Baudirektion genehmigt am: **25. Aug. 2016**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 0708/16

Bülach, 20. November 2015 / kl.1001 / Nae



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Die Gemeinde Kloten erlässt gestützt auf die § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" mit nachfolgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Mit dem Gestaltungsplan "Bungertwis Nord" soll ein konfliktfreier Übergang zwischen dem Siedlungsrand Kloten und Egetswil sichergestellt werden. ~~Es ist einerseits- Dabei ist~~ der Körnung der angrenzenden Einfamilienhausquartiere Rechnung zu tragen. ~~Auf der anderen Seite-Zudem~~ ist eine klare Zäsur zum früheren Weiler erkennbar zu machen. Dies soll mit einer Überbauung, welche familienfreundlichen Lebensraum schafft, realisiert werden können.

Art. 2

Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im ~~Übersichtsplan 1:2'500~~ zugehörigen ~~Situationsplan 1:500~~ bezeichnete Gestaltungsplan-gebiet "Bungertwis Nord". Dieses wird begrenzt im Norden durch die Egetswilstrasse, im Westen durch den Kalberweidweg, im Süden durch die Überbauung Bungertwis und im Osten durch die erste Bautiefe entlang der Alten Landstrasse.

Art. 3

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen. Für die genaue Zuordnung der einzelnen Bereiche und Anlagen ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

~~Der Gestaltungsplan "Bungertwis Nord" vom 10. Mai 1994 wird durch das vorliegende Planwerk ersetzt. Die Aufhebung erfolgt mit separatem Beschluss des Gemeinderates, welcher parallel mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes Bungertwis Nord behandelt wird.~~

~~Das bereits existierende und im Plan dargestellte Baukonzept der Firma Achidea + Arteblu dient nur als Grundlage für den Gestaltungsplan, ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.~~

² Der Erläuterungsbericht hat begleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung inkl. Gemeinschaftsbereich und Erschliessungsanlagen.

Art. 4

Verhältnis zu den übrigen
Bauvorschriften

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

B Lärmschutz

Art. 5

Immissionsschutz

¹ Das Gestaltungsplangebiet wird ~~im Zonenplan der Stadt Kloten vom 20. Juni 1995~~ der Empfindlichkeitsstufe ES II ~~gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV)~~ zugeordnet.

² Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe ist zulässig. Das nicht störende Gewerbe darf pro Haus 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche nicht überschreiten.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 6

Nutzbereiche

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist in drei verschiedene Nutzbereiche aufgeteilt:

Baubereiche **A und B**

Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereiche

Restflächen zur privaten Zuordnung

Baubereiche

² Innerhalb der Baubereiche **A** dürfen Haupt- und Nebenbauten (besondere Gebäude gemäss Planungs- und Baugesetz PBG § 273) sowie Nebenanlagen (Wege, Feuerwehrezufahrten usw.) erstellt werden.

³ Innerhalb der Baubereiche **B** dürfen Wintergärten und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie Nebenanlagen (Wege, Feuerwehrezufahrten usw.) erstellt werden.

Ausnützung

⁴ Die maximale Ausnützung des Gesamtareals beträgt 0.39 m²/m².

⁵ In den Baubereichen **B** sind zusätzlich zur maximalen Ausnützung (39 %) 5 % Ausnützung bezogen auf die massgebliche Grundfläche des jeweiligen Baugrundstücks für Wintergärten ohne heiztechnische Installationen zulässig.

Überbauungsziffer

⁶ Die Überbauungsziffer ~~nach erfolgter Mutation~~ darf pro Parzelle 50% ~~inkl. Nebenbauten~~ nicht übersteigen.

Gebäudeabstände

⁷ Die minimalen Gebäudeabstände betragen:

Auf der Hauptwohnseite (grosser Gebäudeabstand) 12 m

Auf den Schmalseiten (kleiner Gebäudeabstand) 5 m

Wintergärten sind auf der Hauptwohnseite nicht den Gebäudeabständen unterworfen.

Grenzabstände

⁸ Die geschlossene Bauweise ist erlaubt. Für Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen gilt im Baubereich **B** der zustimmungsfreie Grenzbau.

Art. 7

Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich

Im Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich können folgende Funktionen angeordnet werden:

Arealinterne Notzufahrt und Durchgang für öffentliche Dienste. Die Lage wird auf den Anschluss des Bungertwisweges abgeglichen. Die

Vereinbarung zwischen der Stadt Kloten, den Eigentümern von Parzelle 4403 (Erben Alfred Bäninger bez. Deren Dretschnachfolger) und den Erben des Hermann Meier vom 25. November 1993 ist integrierender Bestandteil dieses Gestaltungsplans.

- Zufahrt zu unterirdischer Parkgarage (P_U) für Bewohner und Besucher
- Besucherparkplätze entlang Egetswilerstrasse (P_B). Diese sind möglichst senkrecht anzuordnen. Das Trottoir ist von der Bauherrschaft hinter den Besucherparkplätzen neu zu erstellen.

Gemeinschaftlich genutzte Anlagen (Spielmöglichkeiten) oder Bauten (Besondere Gebäude PBG § 273) Diese dienen der Schaffung von hoher Wohnqualität.

Art. 8

Restflächen

¹ Die nicht zu Bau, Erschliessungs- oder Gemeinschaftsbereichen gehörenden Restflächen können den einzelnen Liegenschaften zugeteilt oder abparzelliert werden.

² Die Erstellung von besonderen Bauten im Sinne von PBG § 273, von Fusswegen und Feuerwehrrzufahrten ist innerhalb der Restflächen erlaubt.

Art. 9

Bauweise

¹ Die Hauptbauten dürfen 2 Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss aufweisen.

² Untergeschosse von Bauten welche in Hangrichtung laufend erstellt werden, dürfen maximal 90 cm in Erscheinung treten. Quer zum Hang stehende Bauten maximal 120 cm. Ausgenommen hiervon sind Kellerein- und Gartenausgänge.

³ Die Hauptbauten sind mit Sattel- oder Tonnendächern zu erstellen. Schrägdächer dürfen eine maximale Neigung von 45° (alte Teilung) aufweisen.

⁴ Die Firstrichtungen in den einzelnen Baubereichen sind im **Situationsplan** 1:500 festgelegt.

⁵ Im **Gestaltungssituationsplan** sind maximale Firstkosten im Sinne einer Begrenzungsebene eingetragen. Diese ersetzen die Höhe des gewachsenen Terrains und sind für die Bestimmung der Erdgeschosskote massgeblich.

Art. 10

Ausbau für Behinderte

Mindestens zwei Häuser sind so vorzubereiten, dass sie mit geringem Aufwand invalidengerecht ausgebaut werden könnten. Vor allem sind die entsprechenden Türbreiten vorzusehen sowie zusätzliche Sanitäran-schlüsse so anzubringen, dass die Armaturen auf Rollstuhlhöhe montiert werden könnten. Die Hauszugänge sind rollstuhlgängig anzulegen.

Art. 11

Etappierung

Eine Aufteilung der Überbauung in zwei Etappen ist zulässig. Die Tiefgarage sowie die Schutzräume wären Bestandteil einer allfälligen 1. Etappe.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 12

Erschliessung / Parkierung

- ¹ Die Erschliessung der Überbauung für den Privatverkehr erfolgt über die Egetswilerstrasse.
- ² Die wohnungszugehörigen Parkplätze werden in Tiefgaragen angeordnet. Die Zufahrtsachse ist im Plan 1:500 eingezeichnet (P_U).
- ³ Oberirdische Besucherparkplätze dürfen auch entlang der Egetswilerstrasse (PB) angeordnet werden.
- ⁴ Die Anzahl und Ausgestaltung der Parkplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

E Versorgung und Entsorgung

Art. 13

Oberflächenwasser

- ¹ Das Meteorwasser soll möglichst oberflächlich und über Retentionsmulden geführt werden. Bestehende Drainageleitungen sind falls möglich so umzulegen, dass sie sich in das Meteorsystem entleeren können.
- ² Die Führung des Oberflächenwassers ist sinnvoll auf die südlich liegende Überbauung "Bungertwis" abzustimmen. Die Massnahmen sind vor Baubeginn mit der Stadt Kloten, der Drainagegenossenschaft als Eigentümerin sowie dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) abzusprechen.

Art. 14

Ver- und Entsorgung

- ¹ Für die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserentsorgung sind die im Gestaltungsplan eingezeichneten Festlegungen verbindlich.
- ² Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Abteilung Umwelt + Gesundheit der Stadt Kloten gut zugänglich zu platzieren.
- ³ Es ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen, entsprechend dem Abfallkonzept der Stadt Kloten, zu schaffen.

F Schlussbestimmungen

Art. 15

Festsetzung

¹ Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat der Stadt Kloten festgesetzt und tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

² Die Änderung des Gestaltungsplans tritt am Tage der Publikation "Inkraftsetzung" nach der Rechtskraftbescheinigung durch das Baurekursgericht des Kantons Zürich in Kraft.



KANTON ZÜRICH
STADT KLOTEN

GESTALTUNGSPLAN „BUNGERTWIS NORD“, KLOTEN

BAUVORSCHRIFTEN

Vom Stadtrat beschlossen am 8. September 1998

Der Präsident

B. Heinzelmann

Der Schreiber

J. Meier

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. Januar 1999

Die Präsidentin

B. Beckmann

Die Ratssekretärin

A. Aeberhard

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 484

am 23. April 1999

Für die Baudirektion

Fassung: Genehmigung



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN " BUNGERTWIES NORD"

Art. 1

Mit dem „*Gestaltungsplan Bungertwis Nord*“ soll ein konfliktfreier Übergang zwischen dem Siedlungsrand Kloten und Egetswil sichergestellt werden. Es ist einerseits der Körnung der angrenzenden Einfamilienhausquartiere Rechnung zu tragen. Auf der anderen Seite ist eine klare Zäsur zum früheren Weiler erkennbar zu machen. Dies soll mit einer Überbauung, welche familienfreundlichen Lebensraum schafft, realisiert werden können.

Zweck

Art. 2

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1:2'500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet "*Bungertwis Nord*". Dieses wird begrenzt im Norden durch die Egetswilerstrasse, im Westen durch den Kalberweidweg, im Süden durch die Überbauung Bungertwis und im Osten durch die erste Bautiefe entlang der Alten Landstrasse.

Gestaltungsplangebiet

Art. 3

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen. Für die genaue Zuordnung der einzelnen Bereiche und Anlagen ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

Massgebende Unterlagen

Der Gestaltungsplan „Bungertwis“ vom 10. Mai 1994 wird durch das vorliegende Planwerk ersetzt. Die Aufhebung erfolgt mit separatem Beschluss des Gemeinderates, welcher parallel mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes Bungertwis Nord behandelt wird.

Das bereits existierende und im Plan dargestellte Bebauungskonzept der Firma Archidea + Arteblu dient nur als Grundlage für den Gestaltungsplan, ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung

Art. 4

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

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Art. 5

Das Gestaltungsplangebiet wird im Zonenplan der Stadt Kloten vom 20. Juni 1995 der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Immissionsschutz

Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe ist zulässig. Das nicht störende Gewerbe darf pro Haus 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche nicht überschreiten.

Art. 6

Der Gestaltungsplanperimeter ist in drei verschiedene Nutzbereiche aufgeteilt:

Nutzbereiche

- Baubereiche
- Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich
- Restflächen zur privaten Zuordnung

Innerhalb der Baubereiche dürfen Haupt- und Nebenbauten (besondere Gebäude gemäss Planungs- und Baugesetz PBG § 273) sowie Nebenanlagen (Wege, Feuerwehrezufahrten usw.) erstellt werden

Baubereiche

Die maximale Ausnützung des Gesamtareals beträgt $0.39 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Die Überbauungsziffer nach erfolgter Mutation darf pro Parzelle 50 % incl. Nebenbauten nicht übersteigen.

Die minimalen Gebäudeabstände betragen:

- Auf der Hauptwohnseite (grosser Gebäudeabstand) 12 m
- Auf den Schmalseiten (kleiner Gebäudeabstand) 5 m

Wintergärten sind auf der Hauptwohnseite nicht den Gebäudeabstandsvorschriften unterworfen.

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

Art. 7

Im Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich können folgende Funktionen angeordnet werden:

Erschliessungs- und Gemeinschaftsbereich

- Arealinterne Notzufahrt und Durchgang für öffentliche Dienste. Die Lage wird auf den Anschluss des Bungertwisweges abgeglichen. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Kloten, den Eigentümern von Parzelle 4403 (Erben Alfred Bäninger bez. Deren Rechtsnachfolger) und den Erben des Hermann Meier vom 25. November 1993 ist integrierender Bestandteil dieses Gestaltungsplanes.

- Zufahrt zu unterirdischer Parkgarage (P_U) für Bewohner und Besucher.
- Besucherparkplätze entlang Egetswilerstrasse (P_B). Diese sind möglichst senkrecht anzuordnen. Das Trottoir ist von der Bauherrschaft hinter den Besucherparkplätzen neu zu erstellen.
- Gemeinschaftlich genutzte Anlagen (Spielmöglichkeiten) oder Bauten (Besondere Gebäude PBG § 273). Diese dienen der Schaffung von hoher Wohnqualität.

Art. 8

Die nicht zu Bau-, Erschliessungs- oder Gemeinschaftsbereichen gehörenden Restflächen können den einzelnen Liegenschaften zugeteilt oder abparzelliert werden.

Restflächen

Die Erstellung von besonderen Bauten im Sinne vom PBG § 273, von Fusswegen und Feuerwehruzufahrten ist innerhalb der Restflächen erlaubt.

Art. 9

Die Hauptbauten dürfen 2 Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss aufweisen.

Bauweise

Untergeschosse von Bauten welche in Hangrichtung laufend erstellt werden, dürfen maximal 90 cm in Erscheinung treten. Quer zum Hang stehende Bauten maximal 120 cm. Ausgenommen hiervon sind Kellerein- und Gartenausgänge.

Die Hauptbauten sind mit Sattel- oder Tonnendächern zu erstellen. Schrägdächer dürfen eine maximale Neigung von 45° (alte Teilung) aufweisen.

Die Firstrichtungen in den einzelnen Baubereichen sind im Plan 1:500 festgelegt.

Im Gestaltungsplan sind maximale Firstkoten im Sinne einer Begrenzungsebene eingetragen. Diese ersetzen die Höhe des gewachsenen Terrains und sind für die Bestimmung der Erdgeschosskote massgeblich.

Art. 10

Mindestens zwei Häuser sind so vorzubereiten, dass sie mit geringem Aufwand invalidengerecht ausgebaut werden könnten. Vor allem sind die entsprechenden Türbreiten vorzusehen sowie zusätzliche Sanitäranschlüsse so anzubringen, dass die Armaturen auf Rollstuhlhöhe montiert werden könnten. Die Hauszugänge sind rollstuhlgängig anzulegen.

Ausbau für Behinderte

Art. 11

Eine Aufteilung der Überbauung in zwei Etappen ist zulässig. Die Tiefgarage sowie die Schutzräume wären Bestandteil einer allfälligen 1. Etappe.

Etappierung

Art. 12

Die Erschliessung der Überbauung für den Privatverkehr erfolgt über die Egetswilerstrasse.

**Erschliessung /
Parkierung**

Die wohnungszugehörigen Parkplätze werden in Tiefgaragen angeordnet. Die Zufahrtsachse ist im Plan 1:500 eingezeichnet (P_U).

Oberirdische Besucherparkplätze dürfen auch entlang der Egetswilerstrasse (P_B) angeordnet werden.

Die Anzahl und Ausgestaltung der Parkplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Art. 13

Das Meteorwasser soll möglichst oberflächlich und über Retentionsmulden geführt werden. Bestehende Drainageleitungen sind falls möglich so umzulegen, dass sie sich in das Meteorsystem entleeren können.

Oberflächenwasser

Die Führung des Oberflächenwassers ist sinnvoll auf die südlich liegende Überbauung „Bungertwis“ abzustimmen. Die Massnahmen sind vor Baubeginn mit der Stadt Kloten, der Drainagengenossenschaft als Eigentümerin sowie dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) abzusprechen.

Art. 14

Für die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserentsorgung sind die im Gestaltungsplan eingezeichneten Festlegungen verbindlich.

Ver- und Entsorgung

Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind in Absprache mit der Abteilung Umwelt + Gesundheit der Stadt Kloten gut zugänglich zu plazieren.

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

Art. 15

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

Festsetzung

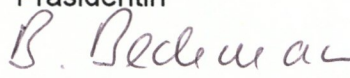
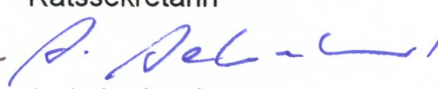
Von den Grundeigentümern zugestimmt am 1. September 1998

Erbengemeinschaft Hermann Meier

Vom Stadtrat Kloten beschlossen am 8. September 1998

Präsident	Schreiber
	
B. Heinzelmann	J. Meier

Vom Gemeinderat Kloten festgesetzt am 5. Januar 1999

Präsidentin	Ratssekretärin
	
B. Beckmann	A. Aeberhard

Von der Baudirektion genehmigt am

mit Beschluss Nr.

Für die Baudirektion

23. März 1999/pool/planung/kloten/gestaltungsp/bungertwis nord/bauvors5_für_genehmigung



Öffentlicher Gestaltungsplan Bungertwis Nord, Kloten Teilrevision

Planungsbericht zu den Änderungen gemäss Art. 47 RPV

Teilrevision vom Stadtrat beschlossen am: 15. Dezember 2015

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Teilrevision vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am: 8. März 2016

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

Bülach, 20. November 2015 / kl.1001 / Nae



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Veranlassung	3
1.2	Lage Gestaltungsplangebiet	3
2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	4
2.1	Verfahrensablauf	4
2.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
3	Rahmenbedingungen	6
3.1	Kantonaler Richtplan	6
3.2	Regionaler Richtplan Glattal	6
3.3	Kommunale Richtplanung	9
3.4	Bau- und Zonenordnung	11
3.5	Natur- und Heimatschutz	11
3.6	Weitere Rahmenbedingungen	11
4	Änderung des Gestaltungsplans	12
5	Erläuterungen zu den Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften	12
5.1	Allgemeine Bestimmungen	12
5.1.1	Bestandteile (Art. 3)	12
5.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	13
5.2.1	Nutzbereiche / Baubereiche (Art. 6 Abs. 1, 2 und 3)	13
5.2.2	Ausnützung (Art. 6 Abs. 5)	13
5.2.3	Überbauungsziffer (Art. 6 Abs. 6)	13
5.2.4	Grenzabstände (Art. 6 Abs. 8)	14
6	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan	14

1 Ausgangslage

1.1 Veranlassung

Anlass und heutige Situation Am 5. Januar 1999 setzte der Gemeinderat Kloten den öffentlichen Gestaltungsplan "Bungertwis Nord" fest. Der Gestaltungsplan wurde von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 484 am 23. April 1999 genehmigt.

Auf der Grundlage des Gestaltungsplans wurde die Überbauung Egetswilerstrasse 5a bis 91b mit insgesamt 50 Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern überbaut.

Seit der Erstellung der Überbauung sind einige Sitzplatzüberdachungen und Wintergärten bewilligt worden. Einige Gebäude konnten bis heute aufgrund der einschränkenden Vorschriften des Gestaltungsplans keine Wintergärten erstellen, weil die Baubereiche und / oder die Ausnützungsreserven keine solchen zulassen.

Zielsetzung Mit der vorliegenden Revision sollen die Vorschriften so angepasst werden, dass für jede Wohneinheit eine Sitzplatzüberdachung oder ein Wintergarten erstellt werden kann.

1.2 Lage Gestaltungsplangebiet

Gestaltungsplangebiet Das Gestaltungsplangebiet "Bungertwis Nord", liegt in Kloten an der nördlichen Siedlungsgrenze südlich des ehemaligen Weilers Egetswil.

Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden durch die Egetswilerstrasse, im Westen durch den Kalberweidweg, im Süden durch die Überbauung Bungertwis und im Osten durch die erste Bautiefe entlang der Alten Landstrasse begrenzt.



Gestaltungsplangebiet "Bungertwis Nord" mit Geltungsbereich (rot)

2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

2.1 Verfahrensablauf

Eine erste Version der Teilrevision des Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" vom 8. Oktober 2014 wurde am 7. November 2014 bereits publiziert und am 6. November 2014 zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) überwiesen.

Mit Vorprüfungsbericht vom 29. Dezember 2014 wird dieser Version eine zweckmässige und angemessene Zielsetzung für das Quartier attestiert. Die Lösungsansätze des Entwurfs zielten jedoch auf eine nachträgliche Änderung von in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen grundsätzlich abschliessend gefassten Definitionen der Ausnützungs- und Überbauungsziffer. Die Änderung von sogenannten Legaldefinitionen wurde als nicht genehmigungsfähig beurteilt und der Gestaltungsplanentwurf in der Folge zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Infolge des diesbezüglich negativ ausgefallenen Vorprüfungsberichts wurde für die gegebenen Zielsetzungen ein neuer Lösungsvorschlag erarbeitet.

Der zweite Entwurf soll vor der Festsetzung durch den Gemeinderat gemäss Vorprüfungsbericht dem Amt für Raumentwicklung zur informellen Durchsicht erneut zugestellt werden.

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Abgabe angepasster Entwurf Gestaltungsplanrevision an Lebensraum + Sicherheit	7. Oktober 2015
Informelle Durchsicht ARE	bis 5. November 2015
Anpassungen aufgrund öff. Auflage/Anhörung und informelle Durchsicht ARE	November 2015
Verabschiedung Baukommission z.Hd. Stadtrat	November 2015
Beschluss Stadtrat: Antrag an Gemeinderat	15. Dezember 2015
Festsetzung durch Gemeinderat	März 2016
Genehmigung durch Baudirektion	Mai / Juni 2016
Öffentliche Bekanntmachung	30 Tage ab Juni 2016

2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Baukommission hat mit Beschluss vom 20. Oktober 2014 den 1. Entwurf für die Teilrevision den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte während 60 Tagen ab dem 6. November 2014.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf eine erneute Auflage und Anhörung im Sinne § 7 Abs. 2 PBG für den Entwurf vom 30. September 2015 wird verzichtet, da die Zweckbestimmung und Zielsetzung nicht geändert wurde und im Rahmen der

Anhörung vom November / Dezember 2014 keine Einwendungen eingegangen sind. Ein Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendung wird daher obsolet.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 29. Dezember 2014 und 5. November 2015 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Im ersten Vorprüfungsbericht wurden grundsätzliche Vorbehalte zum Gestaltungsplanentwurf hinsichtlich des gewählten Lösungsansatzes bei der Definition der Ausnützungs- und Überbauungsziffer geäussert.

Für die zweite Zustellung zur informellen Durchsicht durch das Amt für Raumentwicklung konnte ein Lösungsansatz gefunden werden, der den Legaldefinitionen der Nutzungsziffern und der Zielsetzung des Gestaltungsplans gleichermassen gerecht wird.

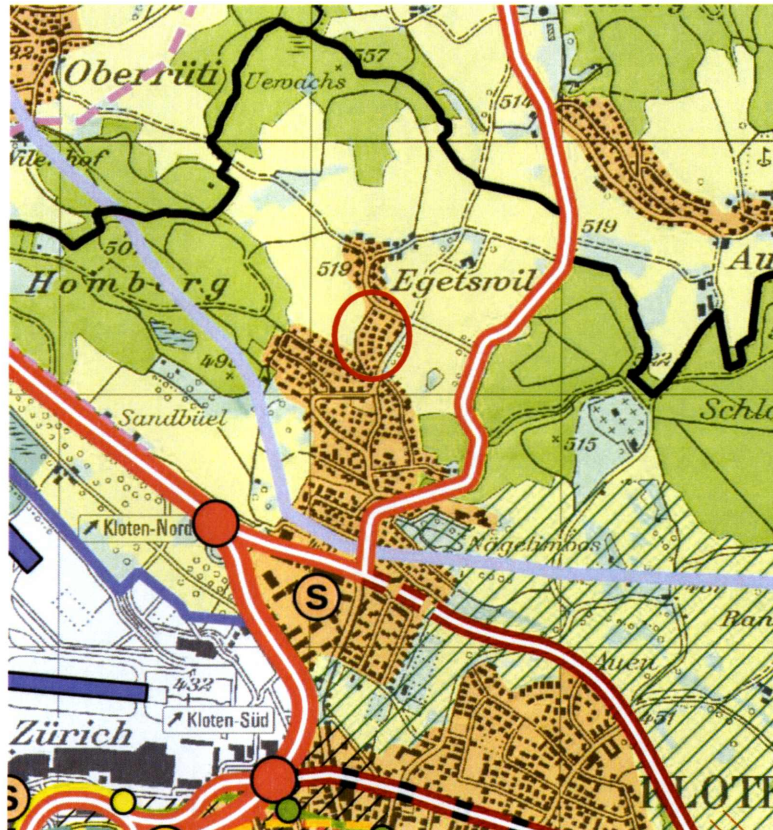
Gemäss Vorprüfungsbericht vom 5. November 2015 steht einer Genehmigung der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung nichts entgegen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde am 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 durch den Bundesrat genehmigt.



Kantonaler Richtplan (Stand 29. April 2015)

Das Gestaltungsplangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets zwischen dem ehemaligen Weiler Egetswil und der Stadt Kloten ausserhalb der Abgrenzungslinie Flughafen.

Im Gestaltungsplangebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine weiteren Einträge mit Auswirkung auf das Gestaltungsplangebiet.

3.2 Regionaler Richtplan Glattal

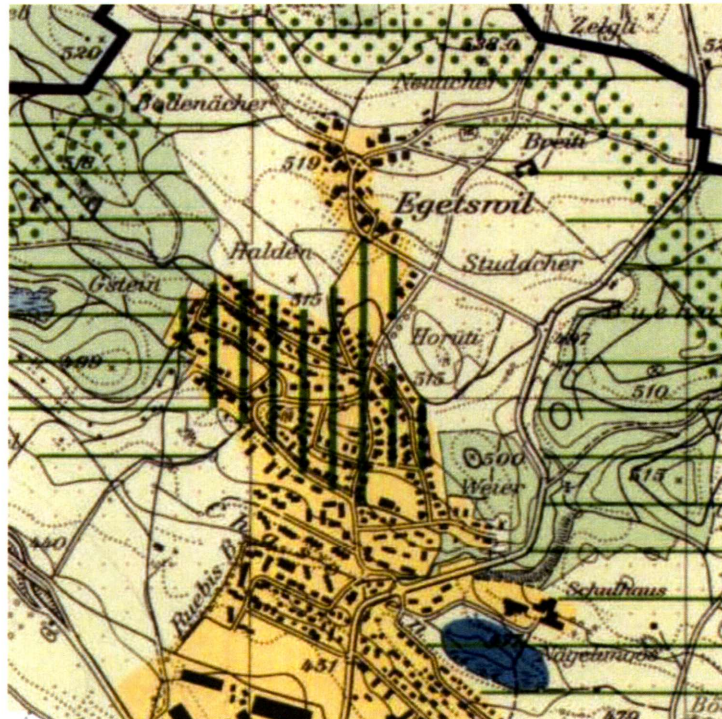
Der gültige regionale Richtplan Glattal wurde letztmals gesamthaft im Jahr 1998 festgesetzt. Zurzeit läuft eine Gesamtrevision des regionalen Richtplans. Mit einer Anhörung der neben- und untergeordneten Planungsträger ist im Herbst 2015 zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung des teilrevidierten Gestaltungsplans liegt der Entwurf des revidierten Richtplans noch nicht vor. Auf den Plänen des gültigen Richtplans ist die Überbauung im Gestaltungsplangebiet noch nicht ersichtlich.

Regionaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Im Regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist das Gestaltungsplangebiet mit der Festlegung "niedrige bauliche Dichte" überlagert (Gebot zur

Berücksichtigung der speziellen Verhältnisse wie besondere landschaftliche Qualitäten, Lage zur offenen Landschaft). Eine Pflicht zur Unterschreitung der minimalen Ausnutzungsziffern gemäss § 49a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besteht indessen nicht.



Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 2256/1998)

Richtplan Richtplan
Verkehr

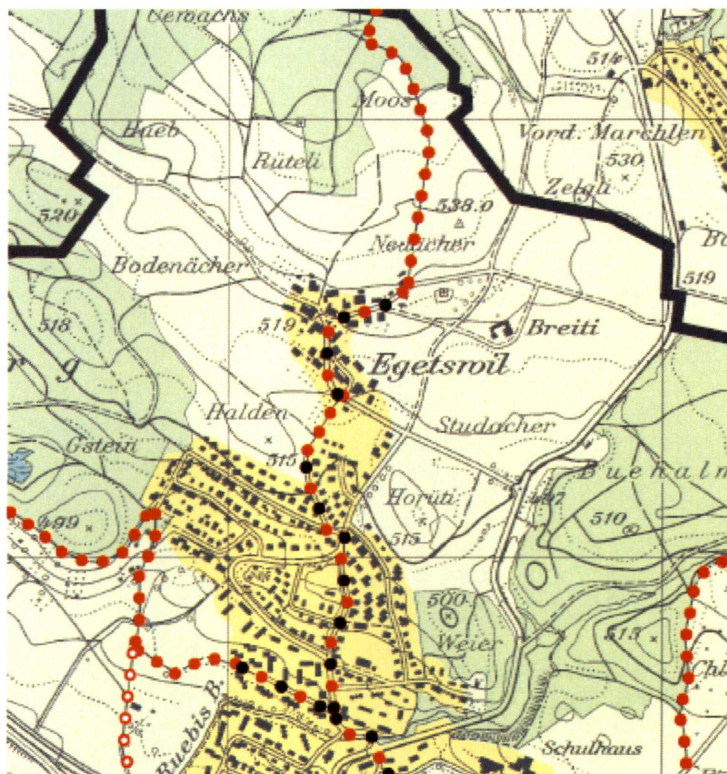
Das Gestaltungsplangebiet ist von keinen Festlegungen des Teilrichtplans Verkehr betroffen.



Regionaler Richtplan Verkehr (RRB Nr. 2256/1998)

Regionaler Richtplan
Fuss- und Wanderwege

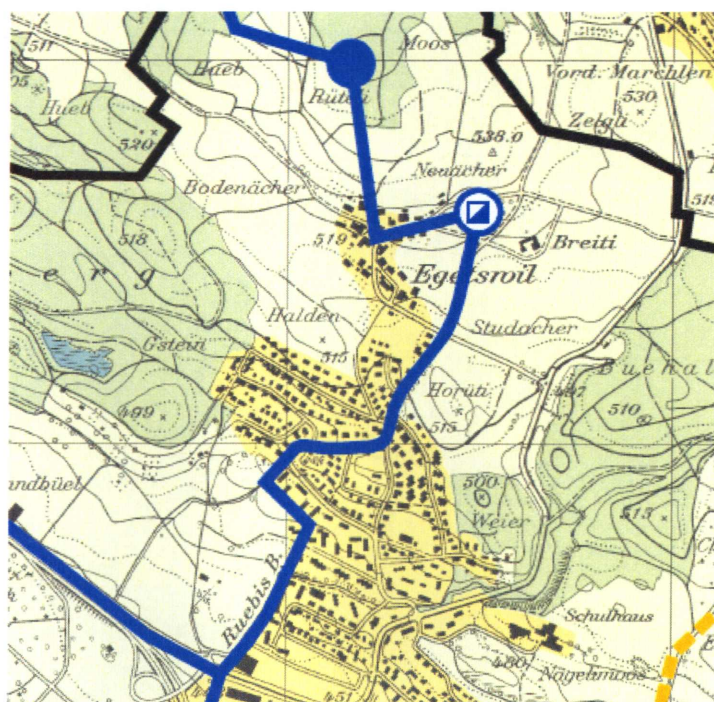
An der westlichen Perimetergrenze des Gestaltungsplangebiets verläuft ein bestehender regionaler Fuss- und Wanderweg. Der Fuss- und Wanderweg liegt ausserhalb des Perimeters und hat keine direkten Auswirkungen auf das Gestaltungsplangebiet.



Regionaler Richtplan Fuss- und Wanderwege (RRB Nr. 2256/1998)

Regionaler Richtplan
Ver- und Entsorgung

Östlich des Gestaltungsplangebiets führt eine regionale Wasserversorgungs-Hauptleitung entlang der Alten Landstrasse.



Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung (RRB Nr. 2256/1998)

3.3 Kommunale Richtplanung

Kommunaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan (BDV Nr. 1111/1999) sieht für den Perimeter des Gestaltungsplangebiets eine Gestaltungsplanpflicht vor. Das Gebiet liegt in landschaftlich sensiblem Gebiet. Im südlichen Teil des Gestaltungsplangebiets verläuft ein eingedolter Bach (hellbau gestrichelt).



Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 1111/1999) Siedlung und Landschaft

Kommunaler Richtplan
Verkehr Strasse

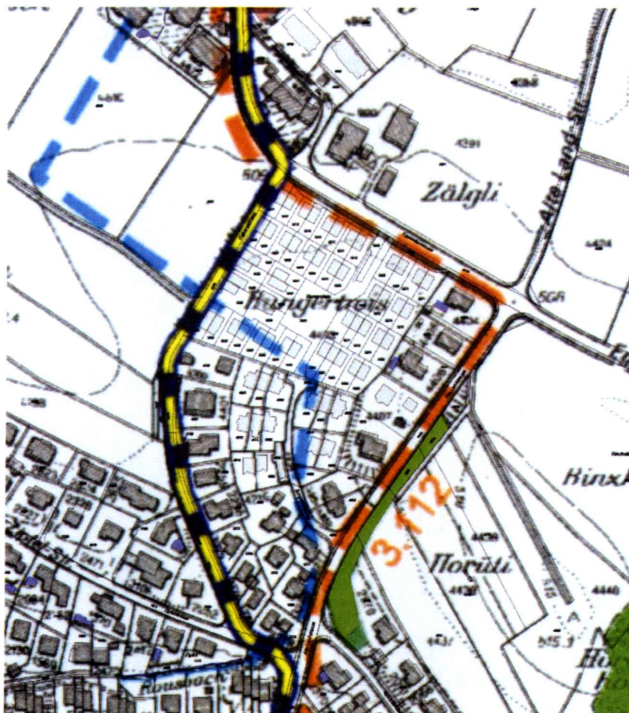
Die Egetswilerstrasse nördlich des Perimeters wird als Sammelstrasse und Erschliessungsstrasse mit Sammelfunktion von kommunaler Bedeutung bezeichnet. Sie ist ohne überörtlichen Durchgangsverkehr. Östlich des Perimeters an der Alten Landstrasse befindet sich eine Bushaltestelle für die Linien 732, 734 und N52.



Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 1111/1999) Verkehr Strasse

Kommunaler Richtplan Fuss- und Radwege

Entlang der Alten Landstrasse und der Egetswilerstrasse verläuft ein kommunal geplanter Radweg.



Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 111/1999) Fuss- und Radwege

Kommunaler Richtplan Versorgung; Energie

Entlang der Alten Landstrasse und der Egetswilerstrasse verläuft eine bestehende kommunale Kabelleitung bis 50 KV.

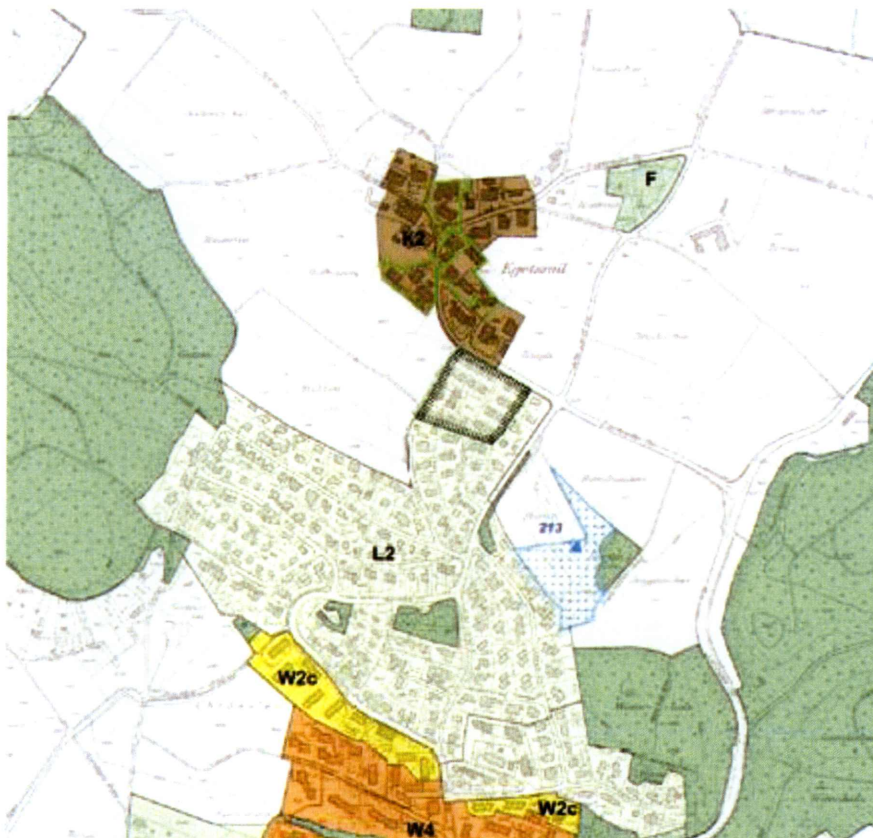


Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 111/1999) Versorgung; Energie

3.4 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten ist das Gestaltungsplangebiet der zweigeschossigen Landhauszone L 2 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen. Für das Gebiet besteht die Gestaltungsplanpflicht.



Zonenplan Kloten vom 15. Juni 2013

3.5 Natur- und Heimatschutz

In der Stadt Kloten besteht ein Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (21. Juni 1983). Das Inventar weist im Gestaltungsplangebiet keine inventarisierten Objekte aus. Das Gestaltungsplangebiet wird auch durch übergeordnete Inventare nicht tangiert.

3.6 Weitere Rahmenbedingungen

Im Weiteren sind für das Gestaltungsplangebiet keine unmittelbaren planungs-, bau- und umweltrechtlichen Aspekte direkt betroffen. Namentlich bestehen für das Gestaltungsplangebiet keine Karteneinträge zu nachfolgenden Themen:

- ◆ Naturgefahren
- ◆ Bodenbelastungen

4 Änderung des Gestaltungsplans

Mit der vorliegenden Revision werden die Vorschriften so angepasst, dass für jede Wohneinheit eine Sitzplatzüberdachung oder ein Wintergarten erstellt werden kann.

Bauliche Dichte	Die betroffenen Grundstücke sind aufgrund der Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhaustypologie mit einer geringen Dichte überbaut, welche sich gut in das bestehende Quartier einfügt. Gemäss bisherigen Vorschriften ist eine maximale Ausnützung von 39 % bezogen auf das gesamte Gestaltungsplangebiet erlaubt. Neu wird diese durch eine zusätzliche nur in bestimmten Baubereichen anwendbare Ausnützung leicht erhöht.
Anrechnung AZ an Wintergärten	Gemäss Praxis und Rechtsprechung müssen Wintergärten, verglaste Anbauten etc., die direkt vom beheizten Gebäude her zugänglich sind an die Ausnützung angerechnet werden, sofern nicht die Voraussetzungen von § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, max. 10 % der Summe alle anrechenbarer Geschossflächen) erfüllt sind. In der Überbauung "Bungertwis Nord" wurden bereits einige Wintergärten erstellt, viele Anfragen mussten aber abschlägig beantwortet werden, weil die Ausnützung bereits konsumiert war.
neuer Baubereich B	Mit der Änderung des Gestaltungsplans wird zum bereits bestehenden Baubereich ein weiterer Baubereich für Wintergärten geschaffen. Innerhalb des neuen Baubereichs wird eine zusätzliche Ausnützung bezogen auf das jeweilige Grundstück von 5 % ermöglicht.
Grenzbau	Wintergärten sollen analog der Hauptgebäude und unabhängig der Einwilligung von Nachbargrundeigentümer auf die Grenze gestellt werden können. Hierfür wird für Wintergärten der zustimmungsfreie Grenzbau erlaubt.
Übrige Änderungen	Im Übrigen sind die Änderungen redaktioneller Natur oder sehen die Streichung überholter Bestimmungen vor. Zur besseren Übersicht werden die Vorschriften nach Themen gegliedert. Im Folgekapitel wird nur auf inhaltliche Änderungen eingegangen.

5 Erläuterungen zu den Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

5.1.1 Bestandteile (Art. 3)

ehem. Gestaltungsplan	Die Aufhebung des Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" vom 10. Mai 1994 wurde im Rahmen der Festsetzung des Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" vom 5. Januar 1999 vollzogen. Diesbezügliche Bestimmungen sind überholt und nicht mehr in den Vorschriften zu führen.
Darstellung Bebauungskonzept	Auf die Darstellung des Bebauungskonzepts kann verzichtet werden. Pläne in der Nutzungsplanung, worunter auch Gestaltungspläne fallen, haben auf den Daten der amtlichen Vermessung zu basieren. Dies wird mit vorliegender Teilrevision umgesetzt, da die Überbauung seit Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgt ist.
Erläuterungsbericht	In den Vorschriften wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen. Damit wird eine direkte Verbindung zu den Vorschriften geschaffen. Dies ist

hinsichtlich der Anwendung und Umsetzung der Vorschriften zielführend, da falls nötig, für deren Auslegung auf den Erläuterungsbericht zurückgegriffen werden kann.

5.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

5.2.1 Nutzbereiche / Baubereiche (Art. 6 Abs. 1, 2 und 3)

Baubereiche A und B

Bisher gab es nur einen Baubereich. In diesem dürfen Haupt- und Nebenbauten sowie Nebenanlagen erstellt werden. Mit der vorliegenden Revision wird zusätzlich ein neuer Baubereich für Wintergärten und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG geschaffen. Hierzu werden die Baubereiche in die Baubereiche A (ehem. "Baubereich") und die Baubereiche B unterschieden.

Überlagerung

Im Geltungsbereich der Baubereiche A bleiben die bisherigen Bestimmungen unverändert gültig. Mit Baubereich B wird ein die Baubereiche A teilweise überlagernder Baubereich geschaffen. Diese Überlagerung ist nötig, damit die zusätzliche Ausnützung von 5 % gemäss neu Art. 6 Abs. 5 explizit auch für Wintergärten die innerhalb des Baubereichs A erstellt werden sollen, beansprucht werden kann.

Einordnung

Mit der örtlichen Festlegung der Baubereiche B wird der Einordnung der Wintergärten in die bestehende Bebauung Rechnung getragen. Die Verortung der Baubereiche B bezogen auf die bestehende Bebauung ist zweckmässig. Eine gänzliche Neuordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche A ist nicht zu erwarten und wäre aus Sicht der Anforderung an eine besonders gute Gestaltung auch nicht unproblematisch.

5.2.2 Ausnützung (Art. 6 Abs. 5)

Ausnützung

Gemäss Art. 6 Abs. 4 gilt für das Gesamtareal eine Ausnützung von $0.39 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Damit Wintergärten auch bei einer erreichten Ausnützung von 39 % bezogen auf das Gesamtareal möglich sind, ist die Schaffung neuer Baubereiche vorgesehen. In den Baubereichen B sind zusätzlich zur maximalen Ausnützung von 39 %, eine Ausnützung von 5 % bezogen auf das jeweilige Baugrundstück vorgesehen. Die maximale Ausnützung des Gestaltungsplangebiets wird damit auf nicht ganz 44 % angehoben (Erschliessungsparzellen sind von der Ausnützungserhöhung ausgenommen, da dort kein Baubereich B vorgesehen ist). Da in den Baubereichen B als Gebäude die der Ausnützung anzurechnen sind nur Wintergärten zulässig sind, findet die erhöhte Ausnützung einzig für Wintergärten Anwendung. Die Zielsetzung kann damit erreicht werden.

Fläche Wintergärten

Die betroffenen Grundstücke weisen jeweils rund 200 m^2 Grundfläche aus. Bei einer Ausnützung von 5 % ergibt dies 10 m^2 für Wintergärten. Kombiniert mit dem Bonus gemäss § 10 lit c. ABV sind rund 20 m^2 grosse Wintergärten möglich.

Legaldefinition Ausnützung

Mit diesem Lösungsansatz wird die Legaldefinition der Ausnützung respektiert.

5.2.3 Überbauungsziffer (Art. 6 Abs. 6)

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer von 50 % pro Parzelle reicht voraussichtlich auch mit den neuen Baubereichen B aus. Da die Überbauungsziffer abschliessend durch übergeordnetes Recht definiert ist (§ 256 PBG), kann auf den

Zusatz "inkl. Nebenbauten" verzichtet werden. Nebenbauten sind gemäss Definition § 256 PBG ohnehin von der Überbauungsziffer erfasst.

5.2.4 Grenzabstände (Art. 6 Abs. 8)

Grenzabstände

Die geschlossene Bauweise ist bereits mit den geltenden Bestimmungen erlaubt. Damit die Wintergärten analog der bereits bestehenden Hauptgebäude tatsächlich auf die Grenze gestellt werden können, ist zu verhindern, dass einzelne Eigentümer diese Bauweise durch Verweigerung des Grenzbaurechts unterlaufen können. Daher wird der zustimmungsfreie Grenzbau für Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen innerhalb des Baubereichs B festgelegt.

6 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan

Mit der vorliegenden Revision werden die Vorschriften so angepasst, dass für jede Wohneinheit eine Sitzplatzüberdachung oder ein Wintergarten erstellt werden kann.

Wohnqualität und Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnqualität innerhalb des Gestaltungsplangebiets wird massvoll und unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben (baulich niedrige Dichte in landschaftlich sensiblem Gebiet) verbessert. Gleichzeitig werden die Grundstücke hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen auf der Hauptwohnseite einander gleichgestellt.

Anreiz zur effizienten Energienutzung

Die Erstellung von Wintergärten entspricht im heutigen Wohnungsbau einem Bedürfnis. Zudem ist allgemein anerkannt, dass Wintergärten (im Sinne der Bestimmungen von § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung) einen Beitrag zur effizienten Nutzung von Energie leisten können.

Lärmschutz

Die Überbauung liegt zwar ausserhalb der Lärmkurven, faktisch wird Egetswil aber dennoch regelmässig von Flugzeugen überflogen (Start Richtung Süden mit "Left-Turn"). Auch in Bezug auf den Lärmschutz vermögen Wintergärten oder Sitzplatzverglasungen einen positiven Effekt zu bewirken.

Gestaltung und Einordnung

Mit den Baubereichen für Wintergärten und besondere Gebäude (z.B. Sitzplatzüberdachungen) wird die gestalterische Wirkung der Anbauten auf das Gesamtgefüge abgestimmt. Auf Grund deren Anordnung fügen sich die Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen problemlos in die Siedlung ein.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Bungertwis Nord Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Bekanntmachung des Inkrafttretens. Die Baudirektion hat am 25.08.2016 verfügt:

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans, welchem der Gemeinderat am 8. März 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.

Gegen den Gestaltungsplan ist gemäss Rechtskraftbescheinigung kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Stadt Kloten
Raum+Umwelt

00237077