



Referenz-Nr.: ARE 19-0632

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

1/3

Anpassung öffentlicher Gestaltungsplan «Rätschengässli West» – Genehmigung

Gemeinde **Kloten**

Lage Zwischen «Dorfstrasse» und Parzelle Kat.-Nr. 4291 sowie zwischen «Härdlenweg», «Im Gässli» und «Rätschengässli»

Massgebende - Plan Mst. 1:500 vom 24. September 2018
Unterlagen - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 24. September 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der bestehende öffentliche Gestaltungsplan «Rätschengässli West» wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 514/1995 am 22. Februar 1995 genehmigt und mit Verfügung des Amtes für Raumplanung und Vermessung (ARV) Nr. 481/2000 vom 3. Mai 2000 teilrevidiert. Der Geltungsbereich umfasst rund 15 Parzellen. Im Süden wird er von der Dorfstrasse und im Norden von der Parzelle Kat.-Nr. 4291 begrenzt. Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang des Härdlenwegs und im Osten entlang des Im Gässli bzw. des Rätschengässli.

Das im südlichen Bereich der Kernzone zugeordnete Grundstück Kat.-Nr. 6197 ist mit Ausnahme des inventarisierten Bauernhauses, Dorfstrasse 35, noch unbebaut und soll aus dem öffentlichen Gestaltungsplanperimeter herausgelöst werden, der Geltungsbereich entsprechend angepasst werden. Die Eigentümerin des Grundstücks hat ein Richtprojekt erarbeiten lassen, das darauf abzielt, die Baulücke sinn- und qualitativ mit Wohnnutzungen zu schliessen. Es ist beabsichtigt, das Areal in einer höheren Dichte zu entwickeln als es der öffentliche Gestaltungsplan zulässt. Das Richtprojekt zeigt, dass trotz der höheren Dichte mit einer guten Aussenraumgestaltung die Stärkung des Kernzonencharakters erreicht wird.

Mit der vorliegenden Planung soll das Grundstück Kat.-Nr. 6197 einerseits aus dem öffentlichen Gestaltungsplan «Rätschengässli West» herausgelöst werden und andererseits die planungsrechtliche Umsetzung des Richtprojekts mit dem neu erarbeiteten privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» gesichert werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Kloten setzte mit Beschluss vom 5. Februar 2019 die Anpassung des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» fest und stimmte parallel dem privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» zu. Gegen diese Beschlüsse wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 11. März 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Am 21. März 2019 bestätigte die Stadt Kloten, dass gegen den Festsetzungsbeschluss des öffentlichen Gestaltungsplans kein Referendum ergriffen wurde. Mit Schreiben vom 21. März 2019 ersucht die Stadt Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Reduzierung des öffentlichen Gestaltungsplanperimeters um die Parzelle Kat.-Nr. 6197 ist Voraussetzung für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Im Gässli».

Das herauszulösende Grundstück Kat.-Nr. 6197 soll trotz seiner Lage mit Fluglärmbelastung moderat für Wohnnutzungen verdichtet werden.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Rätschengässli West» legt für den Arealteil, welcher in der Kernzone liegt, keine Regelungen fest und verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten.

Die Bauvorschriften des Gestaltungsplans «Rätschengässli West» werden mit dieser Revision nicht angepasst. Nur der Geltungsbereich im Situationsplan wird um die Parzelle Kat.-Nr. 6197 reduziert.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 23. Juli 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Kloten sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

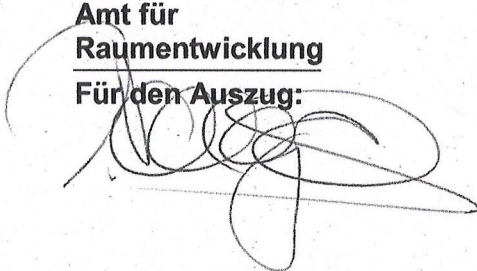
- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Rätschengässli West», welchen der Gemeinderat Kloten mit Beschluss vom 5. Februar 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kloten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- Gemeinde Kloten (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Frau Katharina Maggi-Aldorfer, Dorfstrasse 35, 8302 Kloten

VERSENDET AM 03. JUNI 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Anpassung öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschengässli West"

Mit öffentlich-rechtlicher Mitwirkung gemäss § 85 ff PBG

Plan 1:500

GRUNDEIGENTÜMER Unterzeichnet am:

Grundeigentümer:
.....
Frau K. Maggi

STADTRAT Beschluss vom:

Stadtpräsident. Verwaltungsdirektor:
.....
René Huber Thomas Peter

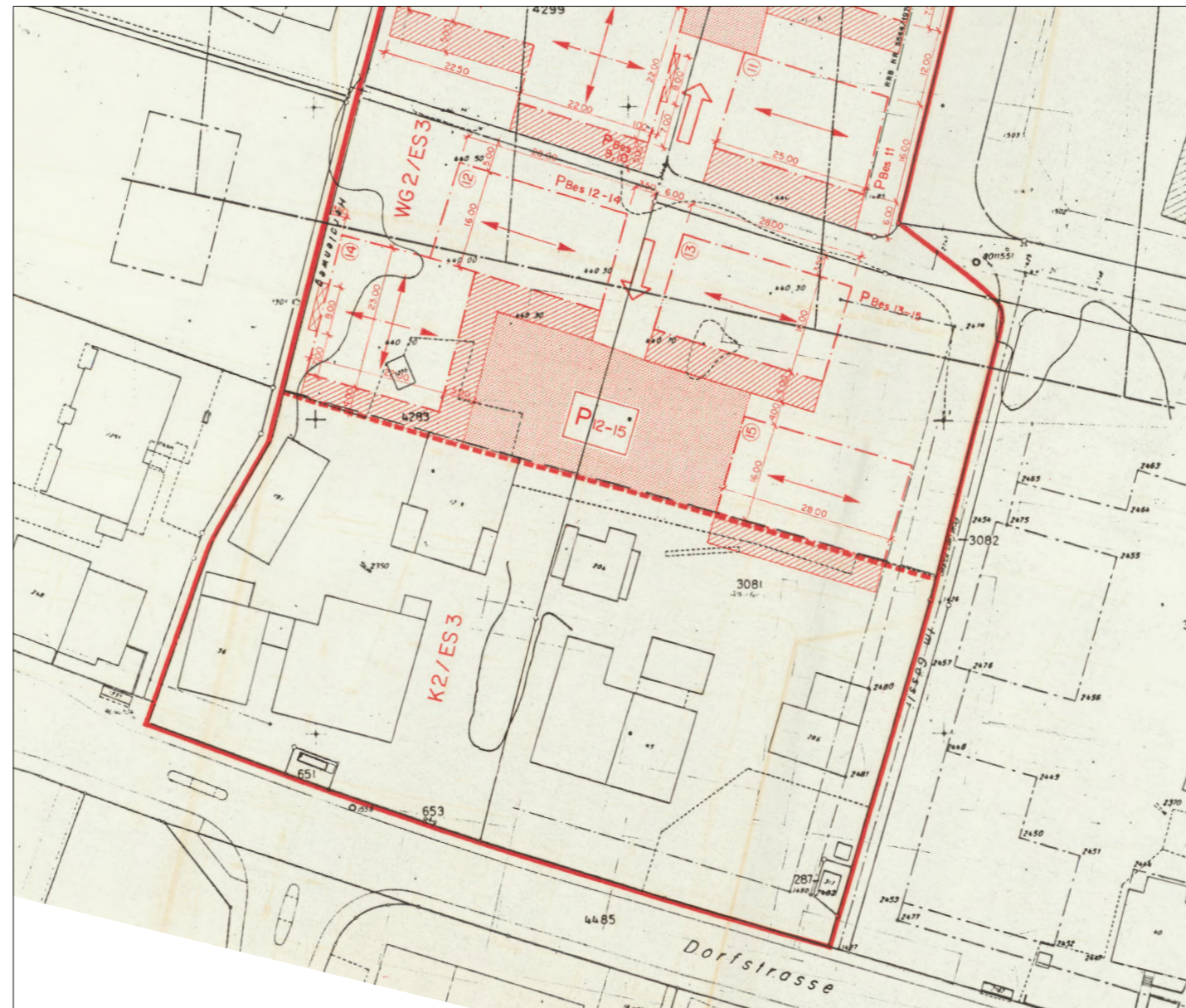
GEMEINDERAT Beschluss vom:

Gemeindepräsident: Gemeindesekretärin:
.....
Walter Beer Petra Wicht

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:
.....
BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 24. September 2018



Bestehender Gestaltungsplan, genehmigt am 22. Februar 1995



Anpassung Geltungsbereich, September 2018

Festlegungen
█ Geltungsbereich



Kanton Zürich

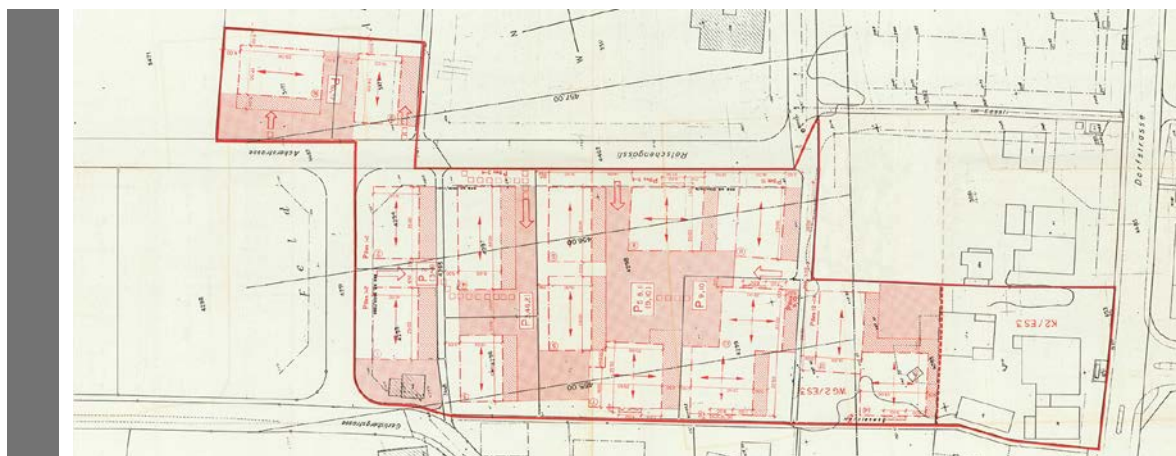


Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

Stadt Kloten

Anpassung öffentlichen Gestaltungsplan „Rätschengässli West“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Erstellungs- und Druckdatum: 24. September 2018



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Frau K. Maggi, Dorfstrasse 35, 8302 Kloten

Vertreten durch Daniel Pfister, Pfister & Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG:

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

27756_05A_170925_GP_Raetsch_West.jpg

Ablage Bilder

27756_05A_GP_Bericht_Art.47



INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	5
1.3	Übergeordnete Grundlagen	6
1.4	Kommunale Grundlagen	7
2	Anpassung Plan	9
3	Verfahren	10
3.1	Verfahrensablauf	10
3.2	Kantonale Vorprüfung	10
3.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	11

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass Das Areal ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Heute besteht ein rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschengässli West" (RRB Nr. 514/1995 und ARV 481/2000 zur Teilrevision der GPV). Der Geltungsbereich ist mittlerweile zum grossen Teil überbaut. Einzig der südliche Teil des Geltungsbereichs ist teilweise noch unbebaut oder Teil der Kernzone der Stadt Kloten.

Das Grundstück der Kat. Nr. 6197 liegt am Rand des alten Dorfkerns der Stadt Kloten. Im südlichen Teil des Areals, welcher sich in der Kernzone befindet, steht ein dreiteiliges, ehemaliges Bauernhaus mit zwei nachträglichen Annexbauten und zwei Schöpfen. Der nördliche Teil liegt in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig und ist unbebaut.

Die Eigentümerin der Kat. Nr. 6197 beabsichtigt das Areal zu entwickeln. Aufgrund eines Richtprojektes wurde deshalb geprüft, ob und unter welchen Rahmenbedingungen sich auf dem Areal eine höhere Dichte realisieren lässt. Dies auch im Interesse der Stadt Kloten, welche heute kaum mehr über Wohnbauentwicklungsflächen verfügt.

Mit der Projektentwicklung konnte aufgezeigt werden, dass eine höhere Dichte in Verbindung mit Massnahmen zur Stärkung des Kernzonencharakters und einer guten Aussenraumqualität, an diesem Ort erzielt werden kann. Damit die baulichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden können, soll dieser Arealteil aus dem Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" herausgelöst werden. Parallel zu der vorliegenden Revision wird ein neuer Gestaltungsplan „Im Gässli“ erarbeitet.

Ziel Im heute noch nicht bebauten Bereich (Arealteil WG2b) soll die Baulücke mit einer zeitgemässen, dichten und attraktiven Wohnbebauung geschlossen werden. Der südliche Arealteil, welcher sich in der Kernzone befindet, wird in die Planung einbezogen und soll eine bauliche Weiterentwicklung erfahren. Die Bestandsbaute Dorfstrasse 35 soll erhalten werden und einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Angestrebt wird eine Gesamtlösung, welche die Frage einer dem Ort angemessenen Dichte und Bauweise klärt.

1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich Das Grundstück Kat. Nr. 6197 wird aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Rätschengässli West“ herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Folgende Abbildung zeigt den angepassten Geltungsbereich.



Abb. 1: Angepasster Geltungsbereich GP „Rätschengässli West“
(gestrichelt = Parzelle Nr. 6197)

Eigentümerverhältnisse Eigentümerin der Parzelle Nr. 6197 ist Frau Katharina Maggi-Aldorfer.

Grunddienstbarkeiten Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten.

1.3 Übergeordnete Grundlagen

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan (Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018) weist die Dorfstrasse als regionale Verbindungsstrasse aus und sieht eine Abklassierung vor.

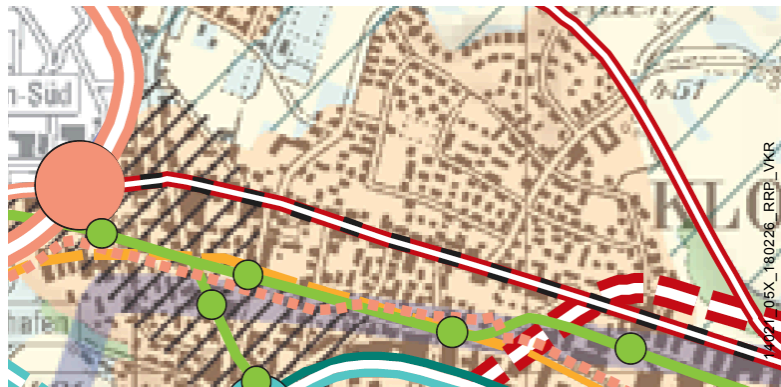


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Glatttal, Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018

Regionaler Richtplan Der regionale Richtplan Glatttal (Stand der Festsetzung durch den Regierungsrat am 14. Februar 2018) gibt für den betreffenden Abschnitt eine «Umgestaltung Strassenraum aufgrund Analyse Verträglichkeit Strassenraum» mit kurzfristigem Horizont vor.



Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glatttal, Beschluss des Regierungsrates vom 14.02.2018

Der Gestaltungsplan „Im Gässli“ berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss den kantonalen und regionalen Richtplänen.

1.4 Kommunale Grundlagen

Kommunale Richtplanung Die Anpassung des Gestaltungsplans berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss der kommunalen Richtplanung.

Bau- und Zonenordnung Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, liegt der Gestaltungsplan „Im Rätchengässli West“ in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig WG2b und der Kernzone K2. Über den Teil der WG2b gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

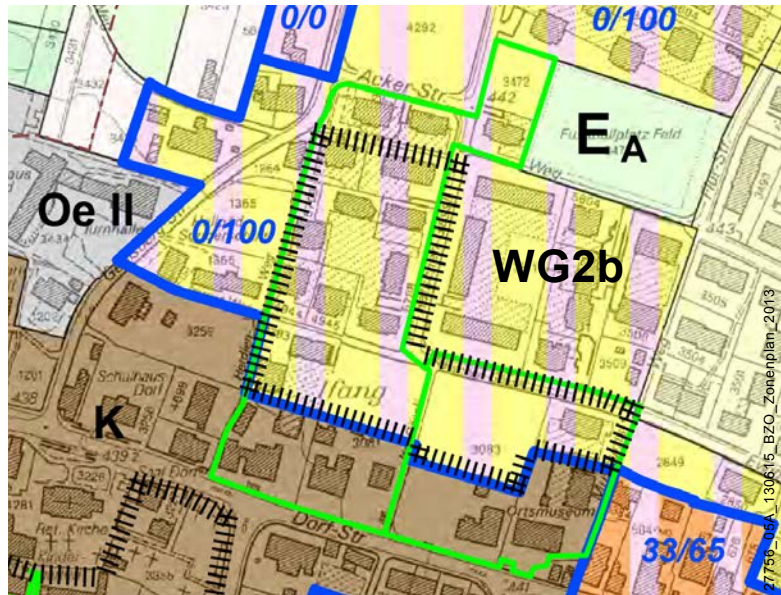


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan
(rot = GP „Im Gässli“, grün = GP „Rätchengässli West“ und „Ost“)

Kernzonenplan Der Kernzonenplan, genehmigt am 4. Juni 2013, definiert vier Bereiche für Hochbauten (innere und äussere Mantellinien) sowie eine Hofzone auf strassenabgewandter Seite.

Der Gestaltungsplan übernimmt weitgehend die zweiteilige Gebäudestruktur und die Freiraumstruktur des Kernzonenplans. Das ehemalige Bauernhaus bleibt erhalten. Die Ausrichtung des östlichen Baubereichs wird gedreht und nach Norden erweitert. Die Lage der strassenseitigen Fassaden bleibt unverändert, wodurch der Vorbereich zur Dorfstrasse erhalten bleibt. Der neue Baubereich ermöglicht einerseits eine dichtere Bebauung und andererseits einen grossen Innenhof, welcher auch durch seine lärmabgewandte Lage eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Abgesehen von der Ausrichtung des östlichen Baubereichs und der damit verbundenen Dachgestaltung werden die wesentlichen Anliegen des Kernzonenplans zur Gebäudestruktur und zum Freiraum aufgenommen.



Abb. 4: Ausschnitt Kernzonenplan 2013

2 ANPASSUNG PLAN

Rechtskräftiger öffentlicher GP „Rätschengässli West“	Der öffentliche GP „Rätschengässli West“ wurde am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 teilrevidiert. Dieser bestimmt für den Arealteil, welcher in der Kernzone liegt keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Im Arealteil der Zone WG2b werden 14 Baufelder ausgeschieden.
Bestandteile	Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 sowie den Bauvorschriften.
keine Anpassung der Vorschriften	Die Bauvorschriften zum GP „Rätschengässli West“ werden in der vorliegenden Revision nicht angepasst. Eine Auflage der Vorschriften ist daher nicht erforderlich.
Anpassung Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Rätschengässli West“ wird um das Grundstück Kat. Nr. 6197 in Kloten reduziert.



Abb. 5: Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan „Rätschengässli West“



Abb. 6: Anpassung Geltungsbereich Gestaltungsplan „Rätschengässli West“

3 VERFAHREN

3.1 Verfahrensablauf

Eine Herauslösung der Parzelle Kat. Nr. 6197 aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen GP „Rätschengässli West“ gilt als Voraussetzung für eine mögliche Festsetzung des neuen GP „Im Gässli“. Somit wird der öffentliche GP „Rätschengässli West“ parallel zum privaten GP „Im Gässli“ öffentlich aufgelegt.

1	Verabschiedung Bau- und Planungskommission zu Handen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	15. Januar 2018
2.1	Öffentliche Auflage (60 Tage),	26. Januar 2018 - 27. März 2018
2.2	Anhörung, Kantonale Vorprüfung	26. Januar 2018 – 23. Juli 2018
3	Beschluss Gemeinderat	4. Quartal 2018
4	Genehmigung durch Baudirektion	1. Quartal 2019
5	Inkraftsetzung	1. Quartal 2019

3.2 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahmen Die kantonale Vorprüfung wurde parallel zur öffentlichen Auflage durchgeführt. Mit Schreiben vom 23. Januar 2018 wurde die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» und den privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen.

Würdigung Die Herauslösung der Parzelle Kat.-Nr. 6197 aus dem Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» ermöglicht, dass diese Parzelle im Rahmen des neu aufgestellten privaten Gestaltungsplans «Im Gässli» nach einem zeitgemässen Konzept und unter Einbezug des inventarisierten Gebäudes überbaut werden kann. Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» sichert eine Nachverdichtung mit hochwertigen Wohnnutzungen und attraktiven Freiräumen an einer dafür geeigneten Lage und in einer der Umgebung angemessenen Dichte. Er leistet damit einen Beitrag, dem Ungleichgewicht

zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen in der Stadt Kloten entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund des zugrundeliegenden Kernzonenbereichs sowie der für Kloten wichtigen, ortsbildprägenden Dorfstrasse, wird die Erstellung des Richtprojekts Umgebung sehr begrüsst, das eine detaillierte und differenzierte Freiraumgestaltung für das Gebiet vorsieht. Gesamthaft ist festzuhalten, dass dank des sorgfältigen Umgangs mit dem Bauernhaus und seiner Umgebung («Vorbereich Dorfstrasse»), d.h. dessen expliziten Ausrichtung bzw. Einbindung in den Strassenraum der Dorfstrasse, das Ortsbild aufgewertet wird und der dörfliche Charakter in der Kernzone entlang der Dorfstrasse erhalten bleibt.

Anträge Bezüglich der Anpassung des Gestaltungsplans wurden keine Anträge gestellt. Die beiden Vorlagen Anpassung öffentlicher Gestaltungsplan «Rätschengässli West» und privater Gestaltungsplan «Im Gässli») werden somit als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG beurteilt.

3.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Bis nach Abschluss der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.



VERFÜGUNG

vom 3. Mai 2000

Kloten. Öffentlicher Gestaltungsplan Rätchengässli West

Revision / Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 514/1995 genehmigte der Regierungsrat den öffentlichen Gestaltungsplan Rätchengässli West. Am 1. Februar 2000 setzte der Gemeinderat der Stadt Kloten die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West fest. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. April 2000 auch kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. April 2000 ersucht der Stadtrat Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Seit der Festsetzung des Gestaltungsplans Rätchengässli West zeigte sich von Seiten der Grundeigentümer der Wunsch, das Land im Perimeter des Gestaltungsplans intensiver zu nutzen. Aus der Sicht der Gemeinde und auch des Kantons ist dies möglich, ohne die Ziele des Gestaltungsplans zu durchkreuzen. Deshalb ist Art. 10 der Bauvorschriften so geändert worden, dass an Stelle der bisherigen Regelung, die 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und ein nichtanrechenbares Untergeschoss zugelassen hatte, neu 3 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse und ein zu 50% ausbaubares Untergeschoss erlaubt sind.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West, die der Gemeinderat der Stadt Kloten am 1. Februar 2000 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Kloten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

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

Zürich, den 3. Mai 2000
000758/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Februar 1995

514. Öffentlicher Gestaltungsplan Rätchengässli West, 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 1. November 1994 einen öffentlichen Gestaltungsplan; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Januar 1995 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 3. Februar 1995 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.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
bes chliesst der Regierungsrat:

I. Der mit Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Kloten vom 1. November 1994 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Rätchengässli West 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.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



KANTON ZÜRICH
STADT KLOTEN

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN RÄTSCHENGÄSSLI WEST

SITUATIONSPLAN 1:500

MITWIRKUNGSAUFLAGE DURCHLAUFEN VOM 2.12.1993 - 3.2.1994

VOM STADTRAT BESCHLOSSEN AM 28.06.1994
DER PRÄSIDENT: DER STADTSCHREIBER:
B. HEINZELMANN J. MEIER

VOM GEMEINDERAT FESTGESETZT AM 1.11.1994
DER PRÄSIDENT: DER RÄTSEKRETÄR:
J. MEIER

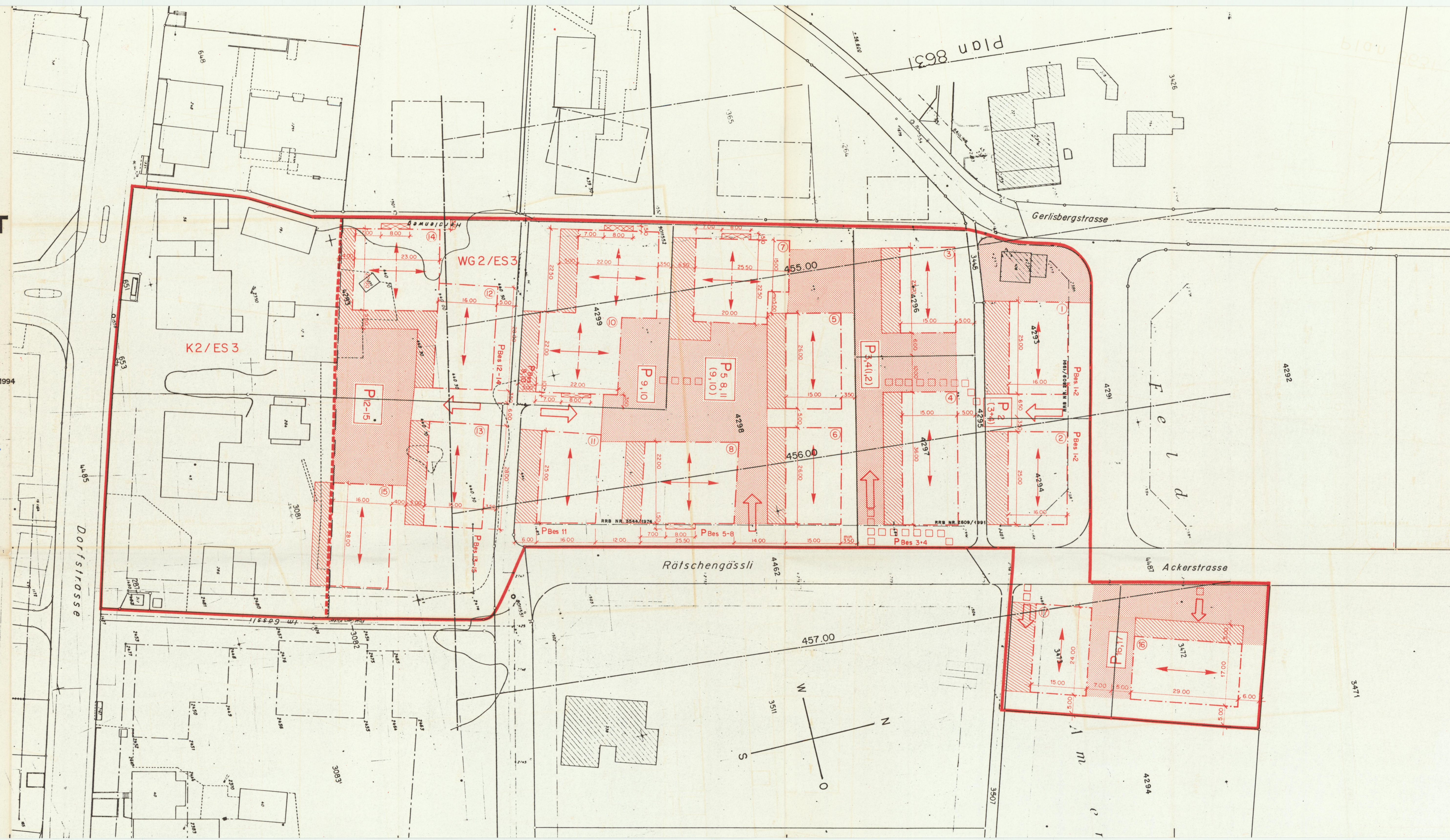
VOM REGIERUNGSRAT AM 2. Febr. 1995
MIT BESCHLUSS NR. 514
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



PLAN NR. 4.6314/15 VERFASSER: STEPHAN + KUNZ + PARTNER AG
ARCHIV NR. M 89 ING.-UND PLANUNGSBÜRO SIA/BSP
AUFTRAG: KLOGPRÄWES 1.8515.100 8302 KLOTEN (BAUAMT KLOTEN)

LEGENDE:

- Gestaltungsplanperimeter
- Zonengrenze
- Bereich A
- Bereich B
- Mantellinie
- Hauptfirstrichtung
- Erkerbereich
- Kehrfirst möglich
- P_{9,10} Parkierung
- Optionen bezgl. Parkierung
- P_{Bes} Besucherparkplätze
- Einfahrt Tiefgarage






Stadt Kloten
Kanton Zürich

REVISION
GESTALTUNGSPLAN
"RÄTSCHENGÄSSLI WEST"
Bauvorschriften

Mitwirkungsaufgabe durchlaufen vom 9. September bis 11. November 1999

Vom Stadtrat beschlossen am
Der Präsident


B. Heinzelmann

7. Dezember 1999
Der Stadtschreiber


J. Meier

Vom Gemeinderat festgesetzt am
Der Präsident


M. Hegner

1. Februar 2000
Die Sekretärin


A. Aeberhard

Von der Baudirektion am 3. Mai 2000 mit Verfügung
Nr. 481 genehmigt.

Für die Baudirektion


.....

Die Artikel 6 und 10, Absatz 1, werden wie folgt geändert:

Art. 6

Immissionsschutz

Das gesamte Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Art. 10

Bauweise

Die Hauptgebäude bestehen aus drei Voll-, und zwei für Wohn- Schlaf- oder Arbeitsnutzung verwendbaren Dachgeschossen sowie einem Untergeschoss. Dieses darf zu maximal 50% der Nutzung als Wohn- Schlaf- oder Arbeitsbereich zugeführt werden.

Absatz 2-4 bleiben unverändert.

Oktober 1993/1. September 1999

P:\pool_skp\Planung\Kloten\Gestaltungspläne\Rätschengässli West\BAUVORSCHRIFTEN revidiert.doc



Kanton Zürich
Stadt Kloten

GESTALTUNGSPLAN
"RÄTSCHENGÄSSLI WEST"
BAUVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsaufgabe durchlaufen vom 2. Dezember 1993 - 3. Februar 1994

Vom Stadtrat beschlossen am 28. Juni 1994

Der Präsident

B. Heinzelmänn
B. Heinzelmänn

Der Stadtschreiber

J. Meier
J. Meier

Vom Gemeinderat festgesetzt am 1. November 1994

Der Präsident

T. Bannmann
22. Feb. 1995

Der Ratssekretär

P. P. P.

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 514. genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber

[Signature]



Verfasser: Stephan+Kunz+Partner AG
Ing.- und Planungsbüro SIA / BSP
8302 Kloten (Bauamt Kloten)

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN
"RÄTSCHENGÄSSLI WEST"

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

Art. 1

Zweck

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan "*Rätschengässli West*" soll der Übergang von Alt-Kloten zum Neubaugebiet Geissberg - Ewiges Wegli II möglichst schonend gestaltet werden. Dies wird erreicht durch Betonung des alten Siedlungsrandes und sorgfältige Freiraumgestaltung der dichten Neuüberbauungen.

Art. 2

Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1:2'500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet "*Rätschengässli West*". Es befindet sich in den Zonen WG2 / K2 und wird begrenzt durch:

- Die Ackerstrasse im Norden
- Das Rätschengässli im Osten
- Die Dorfstrasse im Süden
- Den Härdlenweg im Westen

Aufgrund eines Gesuches der Eigentümer werden die nordöstlichen Parzellen 3472 und 3473 zusätzlich in den Perimeter einbezogen.

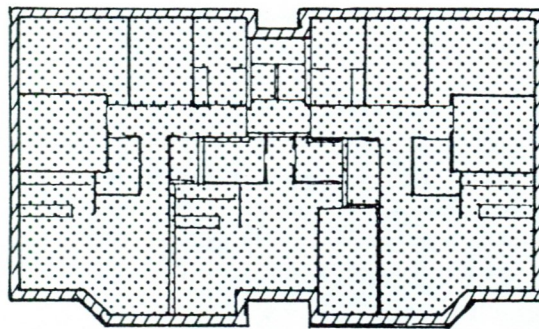
Art. 3

Massgebender Plan

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

Auf dieser Seite stehen Erläuterungen zu den Bauvorschriften, sie sind nicht Bestandteil der Festsetzung!

Zur Ausnützung zählende Vollgeschossflächen gemäss PBG § 255



Aussenmauern



Nutzfläche eines Vollgeschosses

Art. 4

**Verhältnis zur Bau-
und Zonenordnung**

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

Art. 5

**Sicherheits- und
Lärmzonenplan des
Flughafens**

Bezüglich dem Flugverkehr gelten der Sicherheitszonenplan sowie die Lärmvorschriften des Flughafens für die Zone C.

Art. 6

Immissionsschutz

Der Gestaltungsplanperimeter wird gemäss § 43 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

- Kernzone K2: ES III
Es sind mässig störende Betriebe zugelassen.
- WG2: ES II.
Es ist nur nicht störendes Gewerbe zugelassen.

Art. 7

Ausnützung WG2

Der Perimeter umfasst 20'383 m² überbaubare Fläche der Zone WG2. Diese kann mit einer Ausnützung von 0,7 gemäss § 255 PBG überbaut werden.

Die Überbauungsziffer für die Hauptbauten darf maximal 30 % betragen. Besondere Gebäude dürfen zusätzlich maximal 5% der Grundstücksfläche überstellen.

Die entsprechenden maximalen Vollgeschossflächen (ohne Aussenwände) sind in der Flächen- + Ausnützungsliste festgehalten.

Art. 8

**Ausnützung
Kernzone**

Von der Kernzone sind 6'651 m² (Teile Kat. 3081 und 4283) im Gestaltungsplanperimeter integriert. Diese dürfen nach dem gültigen Kernzonenplan überbaut werden.

Art. 9

**Anordnung der
Hauptbauten**

Die Hauptbauten müssen innerhalb der im Plan 1:500 eingetragenen Mantellinien erstellt werden.

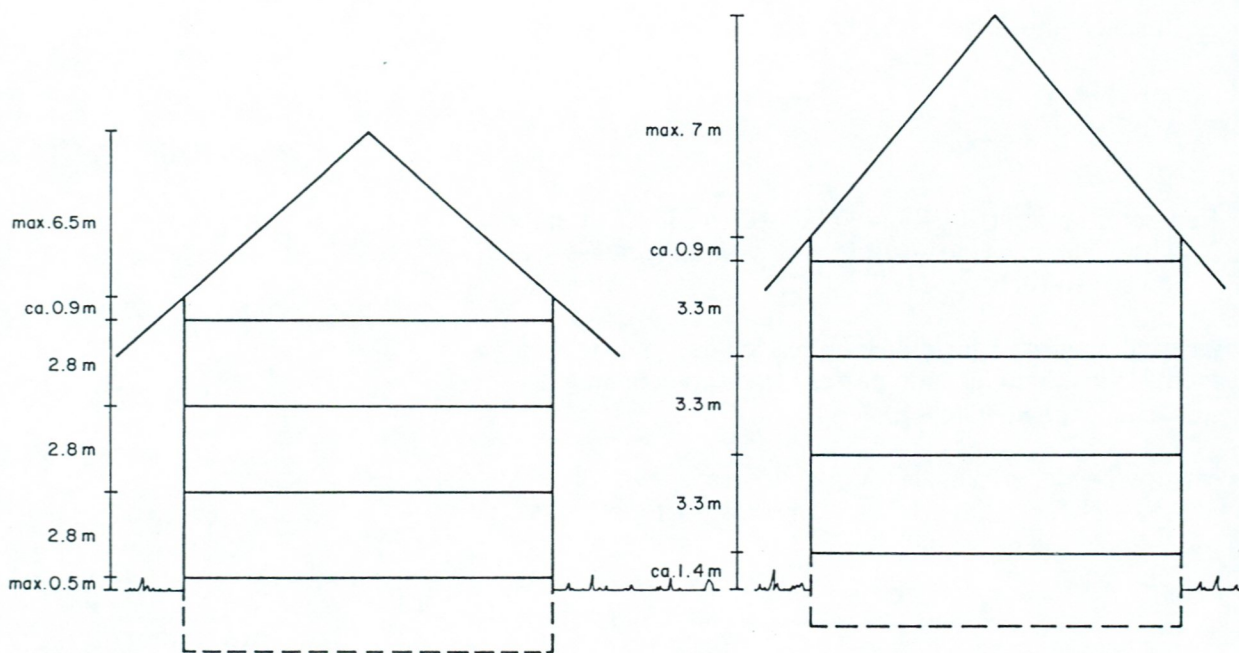
Auf dieser Seite stehen Erläuterungen zu den Bauvorschriften, sie sind nicht Bestandteil der Festsetzung!

Einfluss der Höhenbeschränkungen Erdgeschoss, First und Geschosse

(Vorbehalt: Höheneinschränkungen des Sicherheitszonenplanes)

Gemäss Gestaltungsplan max.
ca. 16.30 m

Gemäss PBG max. ca. 19.20 m



Auf dieser Seite stehen Erläuterungen zu den Bauvorschriften, sie sind nicht Bestandteil der Festsetzung!

Zu Artikel 14.

Mögliche Nutzungen im Sektor B sind: Biotope, Versickerungsmulden, Spielplätze,
Gemeinschaftspergolas, Grillmöglichkeiten usw.

Balkone dürfen höchstens 2m über die Mantellinien hinausragen und dort abgestützt werden.

Erker können die Mantellinien in den Erkerbereichen überstellen.

Die Firstrichtungen haben den im Gestaltungsplan gemachten Festlegungen für Haupt- und mögliche Kehrfirste zu entsprechen.

Art. 10

Bauweise

Die Hauptgebäude bestehen aus drei Voll-, einem anrechenbaren Dach- und einem nicht anrechenbaren Untergeschoss.

Eingeschossige, dem Wohnen und Arbeiten dienende, Anbauten sind innerhalb der Mantellinien gestattet. Ihre Breite darf maximal 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge entsprechen.

Das Erdgeschoss ist in der Regel ebenerdig anzusetzen, maximal aber 50 cm über dem gewachsenen Terrain.

Um die gute Einpassung gegenüber der bestehenden Überbauung zu gewährleisten, wird die Geschosshöhe auf 2,80 m, die maximale Firsthöhe auf 6,5 m limitiert.

Art. 11

Dachgestaltung

Für Hauptbauten sind symmetrische, ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35-45° alter Teilung vorzusehen.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen zusammen 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 12

Fassadengestaltung

Südlich des Ewigen Wegli sollen die Fassaden primär verputzt oder mit sonstigen ortsüblichen Materialien gestaltet werden.

Art. 13

Nutzweise Sektor A

Flächen im Sektor A können als wohnungszugehöriger privater Aussenraum zugeteilt werden. Darin sind auch den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete besondere Gebäude erlaubt (Werkzeugschuppen, Pergola usw.).

Art. 14

Nutzweise Sektor B

Flächen des Sektor B sind als öffentliche Bereiche auszugestalten. Für die Anlage der Spielplätze ist das Infoblatt "Spiel" der Pro Juventute zu beachten.

Art. 15

**Erschliessung /
Parkierung**

Die Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung ist im Quartierplan Nr. 13 Geissberg-Ewiges Wegli 2 geregelt.

Die wohnungszugehörige Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Gemäss Situationsplan 1:500 sind westlich des Rätchengässli maximal 5 Garagenzufahrten erlaubt. Aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen können aber gemäss den Festlegungen im Gestaltungsplan Garagen zusammengefasst werden.

Die östlich Rätchengässli / Ackerstrasse gelegenen Parzellen 3472 und 3473 sind mit einer gemeinsamen Einfahrt zu den Tiefgaragen zu erschliessen. Diese darf nicht im Kreuzungsbereich Ackerstrasse / Rätchengässli erstellt werden.

Die Besucherparkplätze sind oberirdisch im Bereiche der Tiefgaragenzufahrten zu erstellen.

Für Velos-, Motorfahräder und Kinderwagen sind oberirdisch oder an leicht zugänglichen Orten genügend Abstellplätze vorzusehen. Werden hierzu besondere Gebäude erstellt, so können diese bei besonders guter Einordnung im Baulinienbereich erstellt werden.

Art. 16

**Anliegen der
Behinderten**

Rund 10% der zur Verfügung stehenden Geschossfläche ist für die Erstellung von Wohnungen zu verwenden, welche behindertengerecht ausgebaut werden können.

Die Gemeinschaftsanlagen sowie das Wegnetz ist behindertengerecht zu erstellen.

Art. 17

Etappierung

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten können etappiert erstellt werden.

Art. 18

Abfallentsorgung

Die Einrichtungen für die Entsorgung von Abfällen sind möglichst im Bereiche der Tiefgaragenzufahrten zu plazieren. Sie müssen für Bewohner und Abfuhrwesen gut zugänglich sein.

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

In jeder Etappe sind Flächen zur Kompostierung auszuscheiden.

Art. 19

**Festsetzung, Inkraft-
treten**

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

Die Zustimmung der privaten Grundeigentümer erfolgte am

18. Mai 1994 durch Geschwister Peter Kat. 3472

Mai 1994 durch Eberhard-Bischofsberger Max Kat. 3473

1. April 1994 durch Eberhard Robert Kat. 4294

Mai 1994 durch Moos Albert Erben Kat. 4297

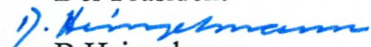
Mai 1994 durch Altorfer Albert - Geschwend Erben Kat. 4298 / 3081


Mai 1994 durch Frei Otto Kat. 4299

Mai 1994 durch Wettstein Rudolf Kat. 4283


Keine Stellungnahme gaben die Vertreter der Geschwister Fretz ab.

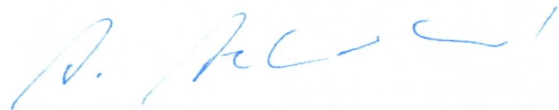
Vom Stadtrat verabschiedet am 28. Juni 1994

Der Präsident

B. Heinzelmann

Der Stadtschreiber
J. Meier 

Vom Gemeinderat festgesetzt am 1. November 1994

Der Präsident


Der ⁴Schreiber _{in}


Vom Regierungsrat genehmigt am

Beschluss Nr.

Der Staatsschreiber

*Juli 7, 1994 / Bauamt Kloten
Sf//Raet-Wes/Zonenv3.doc*

FLÄCHEN- UND AUSNÜTZUNGSLISTE

Kat. Nr.	Eigentümer	Ausnützung gem. PBG § 255	Grundstückfläche (m ²)	Nutzfläche pro Vollgeschoss (m ²)	Fläche innerhalb der Mantellinien (m ²)	ca. AZ altrecht- lich mit 1 Dachgeschoss
3081	A. Altorfer-Gschwend Erben	- 0,7	KZ 3'498 WG2 2'710	632,3	896	0,82
3472	Geschwister Peter	0,7	WG2 1'531	357,2	510	0,82
3473	Max Eberhard- Bischofberger	0,7	WG2 1'008	235,2	360	0,82
4283	Wettstein Rudolf	0,7	KZ 3'153 WG2 2'242	523,1	932	0,82
4293	Geschwister Fretz	0,7	WG2 1'344	313,6	416	0,82
4294	Eberhard Robert	0,7	WG2 949	221,4	400	0,82
4296	Fretz Geschwister	0,7	WG2 1'088	253,8	345	0,82
4297	Moos Albert Erben	0,7	WG2 1'675	390,8	540	0,82
4298	A. Altorfer - Gschwend Erben	0,7	WG2 5'868	1'369,2	2'217	0,82
4299	Frei Otto	0,7	WG2 1'968	459,2	979	0,82



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 05.09.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000407

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten

Revision öffentlicher Gestaltungsplan Rätchengässli West / Privater Gestaltungsplan Im Gässli, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8302 Kloten

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West und der private Gestaltungsplan Im Gässli, welchen der Gemeinderat Kloten mit Beschlüssen vom 5. Februar 2019 zugestimmt hat, wurden von der Baudirektion am 3. Juni 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. August 2019 sind gegen die Festsetzung und die Genehmigung keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Rätchengässli West und der private Gestaltungsplan Im Gässli treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Baudirektion

Beschluss-/Verfügungsdatum: 03.06.2019

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Stadt Kloten
Kirchgasse 7
8302 Kloten