



## VERFÜGUNG

vom 14. September 2000

### **Kloten. Öffentlicher Gestaltungsplan Ackerstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 6. Juni 2000 setzte der Gemeinderat der Stadt Kloten den öffentlichen Gestaltungsplan Ackerstrasse fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. August 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum gegen diesen Beschluss wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 21. August 2000 ersucht der Stadtrat Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen und ist mit einer öffentlichen Gestaltungsplanpflicht belegt. Es grenzt an die künftige Umfahrungsstrasse, so dass mit dem Gestaltungsplan der Nachweis erbracht werden musste, dass gegenüber der künftigen Strasse die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV eingehalten sind.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Ackerstrasse, den der Gemeinderat der Stadt Kloten am 6. Juni 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 einem 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 14. September 2000  
001600/Ove/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





KANTON ZÜRICH  
STADT KLOTEN

# GESTALTUNGSPLAN „ACKERSTRASSE“, KLOTEN

## BAUVORSCHRIFTEN

Vom Grundeigentümer zugestimmt am 14. März 2000

Ernst Wettstein

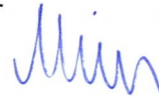
Vom Stadtrat beschlossen am 18. April 2000

Der Präsident

  
Bruno Heinzelmann

Der Schreiber

Jürg Meier



Vom Gemeinderat festgesetzt am 6. Juni 2000

Der Präsident

Max Christen



Die Ratssekretärin

Alice Aeberhard



Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1185 am 14. Sep. 2000

Für die Baudirektion



Fassung: Festsetzung / Genehmigung

## ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN „ACKERSTRASSE“

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

Art. 1	<b>Zweck</b>
<p>Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan „Ackerstrasse“ soll im Quartierplangebiet Nr.13 „Geissberg - Ewiges Wegli“ der Bau von preisgünstigen Geschosswohnungen ermöglicht werden. Mit geeigneten gestalterischen Massnahmen soll der notwendige Lärmschutz gegenüber der Gerlisbergstrasse und der im Kantonalen Richtplan festgelegten Nordumfahrung sichergestellt werden.</p>	
Art. 2	<b>Geltungsbereich</b>
<p>Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1:2500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet „Ackerstrasse“. Dieses befindet sich gemäss gültigem Zonenplan in der Zone WG2.</p>	
Art. 3	<b>Massgebender Plan</b>
<p>Für die genaue Zuordnung der Gebäude und Anlagen ist der Situationsplan 1:500 massgebend. Dieser ersetzt die Festlegungen des gültigen Zonenplanes vom 20. Juni 1995.</p>	
Art. 4	<b>Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</b>
<p>Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten bzw. die kantonalen Vorschriften gelten immer dann, wenn der Gestaltungsplan keine abweichenden Angaben macht.</p>	
Art. 5	<b>Sicherheits- und Lärmzonenplan des Flughafens</b>
<p>Bezüglich Flugverkehr gelten der Sicherheitszonenplan und die dann zumal jeweils gültigen Vorschriften für den Lärmschutz gegenüber dem Luftverkehr.</p>	

## Art. 6

## Immissionsschutz

Der Gestaltungsplanperimeter ist der Empfindlichkeitsstufe 3 zugeordnet. Es sind mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Durch eine sinnvolle Anordnung der lärmempfindlichen Räume und/oder anderen baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass auch bei einem allfälligen Bau der Nordumfahrung Kloten die Anforderungen der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Als Grundlage für die Beurteilung dienen die Vorgaben des Kantonalen Tiefbauamtes betreffend Menge und mutmasslicher Zusammensetzung des zukünftigen Verkehrs.

Notwendige bauliche Massnahmen müssen erst im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Nordumfahrung zu Lasten der dazumaligen Grundeigentümer realisiert werden.

## Art. 7

## Ausnützung

Der Perimeter umfasst 11'084 m<sup>2</sup> Bauland der Zone WG2.

Die gesamte Nettonutzfläche der Überbauung darf maximal 9'200 m<sup>2</sup> betragen. Diese beinhaltet neben der Vollgeschossfläche gemäss § 255 PBG auch alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume in Dach- und Untergeschossen. Nicht einzubeziehen sind die Aussenwände.

## Art. 8

## Anordnung der Hauptbauten

Innerhalb der im Plan 1: 500 eingetragenen und mit Mantellinien fixierten Baubegrenzungsfeldern können Hauptbauten angeordnet werden. Mehrlängenzuschläge gemäss Bau- und Zonenordnung sind dabei aber trotzdem einzuhalten.

Als minimale Gebäudeabstände sind einzuhalten:

- Auf den Hauptwohnseiten 12.00 m
- Auf den Stirnseiten 5.00 m

Nebenbauten im Sinne von besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG (private Gartenhäuser, Veloabstellgebäude usw.) sind im ganzen Perimeter, auch ausserhalb der Mantellinien, zulässig. Nebenbauten, welche im Baulinienbereich angeordnet werden, sind mit einem entsprechenden Beseitigungsrevers zu belegen.

## Art. 9

## Bauweise

Hauptgebäude können mit maximal 3 Vollgeschossen, 2 anrechenbaren Dach- und einem anrechenbaren Untergeschoss bestehen. Die Anrechenbarkeit bezieht sich im Sinne von § 276 PBG auf die zulässige Nutzung der Geschosse.

Bei Flachdachbauten ist anstelle der 2 Dachgeschosse die Erstellung eines Attikageschosses zulässig.

Die Bauten und der Umschwung haben den erhöhten Anforderungen gemäss 71 PBG für Arealüberbauungen in Bezug auf Gestaltung und Ausrüstung zu genügen.

Die Mindestanforderungen in Bezug auf die gültigen energetischen Vorschriften des Kantons Zürich sind, sofern dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, um 5 % zu unterschreiten. Dadurch soll ein erhöhter Bedarf an nicht erneuerbaren Energien gegenüber der Regelbauweise vermieden werden.

#### Art. 10

#### Nutzweise

Im Gestaltungsplanperimeter ist Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Der Gewerbeanteil darf pro Liegenschaft nicht mehr als 1/3 der gesamten dem Wohnen, Schlafen und Arbeiten dienenden Fläche betragen.

#### Art. 11

#### Anliegen der Behinderten

In der gesamten Überbauung sind 5 Wohnungen so vorzubereiten, dass sie bei Bedarf behindertengerecht ausgebaut werden können.

Die Gemeinschaftsanlagen und das Wegnetz sind ebenfalls behindertengerecht zu konzipieren.

#### Art. 12

#### Erschliessung

Die Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich im Quartierplan Nr.13 geregelt. Die massgeblichen Hauptstränge sind im Gestaltungsplan dargestellt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Grundwasserschutzbereich A. Es liegt zudem in einem Gebiet, welches in der Regel für die „Versickerung grösserer Wassermengen geeignet ist“. Die aus dem Gestaltungsplangebiet anfallenden und nicht verschmutzten Abwässer sind zu versickern, falls dies technisch und wirtschaftlich möglich ist.

Sowohl für die Fussgänger als auch für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung über die Ackerstrasse.

Die arealinterne Zufahrt für die Besucherparkierung, Anlieferung, Rettungsdienste und ähnliches hat von der Ackerstrasse aus zu erfolgen. Ihre genaue Lage wird noch nicht im Gestaltungsplan, sondern erst im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens fixiert.

Im Innern der Überbauung wird eine verkehrsfreie Fussgängerachse ausgeschieden, welche aber bei Bedarf für Rettungsdienste und die arealinterne Anlieferung nutzbar sein muss. Sie ist in Richtung Süd (Kat. 4292) und Nord (Kat. 4287) an die Parzellengrenze zu führen. Anschlüsse der südlichen und nördlichen Bauherrschaften muss die Bauherrschaft dulden. Der Öffentlichkeit ist zudem ein Fusswegrecht einzuräumen.

Art. 13

**Parkierung**

Die wohnungszugehörige überbauungsinterne Parkierung erfolgt in einer zentralen Tiefgarage. Diese ist gemäss der Festlegung im Situationsplan 1:500 an die Ackerstrasse anzubinden. Die genaue Lage wird erst im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens fixiert. Durch Vereinbarungen mit den Eigentümern Kat. 3719 oder Kat. 4292 können auch Gemeinschaftslösungen für die Erstellung / Benutzung der Zufahrtsrampe getroffen werden.

Besucherparkplätze dürfen oberirdisch im dafür bezeichneten Bereich erstellt werden. Sollten sie innerhalb des Baulinienbereichs zu liegen kommen, so sind sie mit einem Beseitigungsrevers zu belegen.

Die genaue Anzahl der notwendigen Parkplätze und deren Ausgestaltung richtet sich nach dem dannzumal gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Art. 14

**Entsorgung**

Die Einrichtungen für die Entsorgung von Abfällen sind gut zugänglich im Bereich entlang der Ackerstrasse zu plazieren. Die genaue Anordnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Umwelt- und Gesundheitsabteilung der Stadt Kloten festzulegen.

Art. 15

**Aussenräume**

Die entstehenden Frei- und Grünflächen können teilweise einer privaten Nutzung zugewiesen werden. Insgesamt sind aber mindestens 800 m2 zur gemeinsamen Nutzung (siedlungsinterner Hof usw.) auszuscheiden. Hierin muss auch mindestens ein für Kleinkinder möblierter Spielplatz enthalten sein.

Art. 16

**Festsetzung,  
Inkrafttreten**

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

Vom privaten Grundeigentümer zugestimmt am 14. März 2000

Ernst Wettstein

Vom Stadtrat Kloten beschlossen am 18. April 2000

Präsident

Schreiber

Bruno Heinzelmann

Jürg Meier

Vom Gemeinderat Kloten festgesetzt am 6. Juni 2000

Präsident

Ratssekretärin

Max Christen

Alice Aeberhard

Von der Baudirektion genehmigt am .....

mit Beschluss Nr. ....

Für die Baudirektion