



VERFÜGUNG

vom 19. Februar 2002

Kloten. Öffentlicher Gestaltungsplan Gwärfihölzli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 508/1991 genehmigte der Regierungsrat den öffentlichen Gestaltungsplan Gwärfihölzli. Am 6. November 2001 stimmte der Gemeinderat der Stadt Kloten der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Februar 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Februar 2002 ersucht der Stadtrat Kloten um Genehmigung der Vorlage.

Seit der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli wurden von den gesamthaft zulässigen 15'100 m² Geschossflächen ca. 11'000 m² konsumiert. Lediglich im noch unüberbauten Sektor C verbleiben ca. 4'100 m² Nutzungsreserve. Mit dem heute gültigen Nutzungskonzept kann aber dieser Sektor aus heutiger Sicht nur unbefriedigend überbaut werden. Auf Ersuchen der Grundeigentümerschaft revidierte deshalb die Stadt Kloten den öffentlichen Gestaltungsplan Gwärfihölzli für den Sektor C.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Gwärfihölzli, dem der Gemeinderat der Stadt Kloten am 6. November 2001 zugestimmt 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 (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 19. Februar 2002
02 0285/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:

C. Zimmerhald



ÖFFENT. GESTALTUNGSPLAN "GWÄRFHÖLZLI", KLOTEN

Mitwirkungsaufgabe durchlaufen vom 18.01.2001 bis 20.03.2001
Von den Grundeigentümern zugestimmt am: 18.05.2001

W. Schmid AG

J. Vollenweider's Erben

Vom Stadtrat verabschiedet am: 19. Juni 2001
Der Präsident

Die Substitutin

Bruno Heinzelmann
Bruno Heinzelmann

Petra Zawarty
Petra Zawarty

Vom Gemeinderat festgesetzt am 06. November 2001
Der Präsident

Die Ratssekretärin

Mathias Christen
Mathias Christen

Alice Aeberhard
Alice Aeberhard

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. *182* am *19. Feb. 2002*.

Für die Baudirektion Ch. Zimmerhagl

Ch. Zimmerhagl

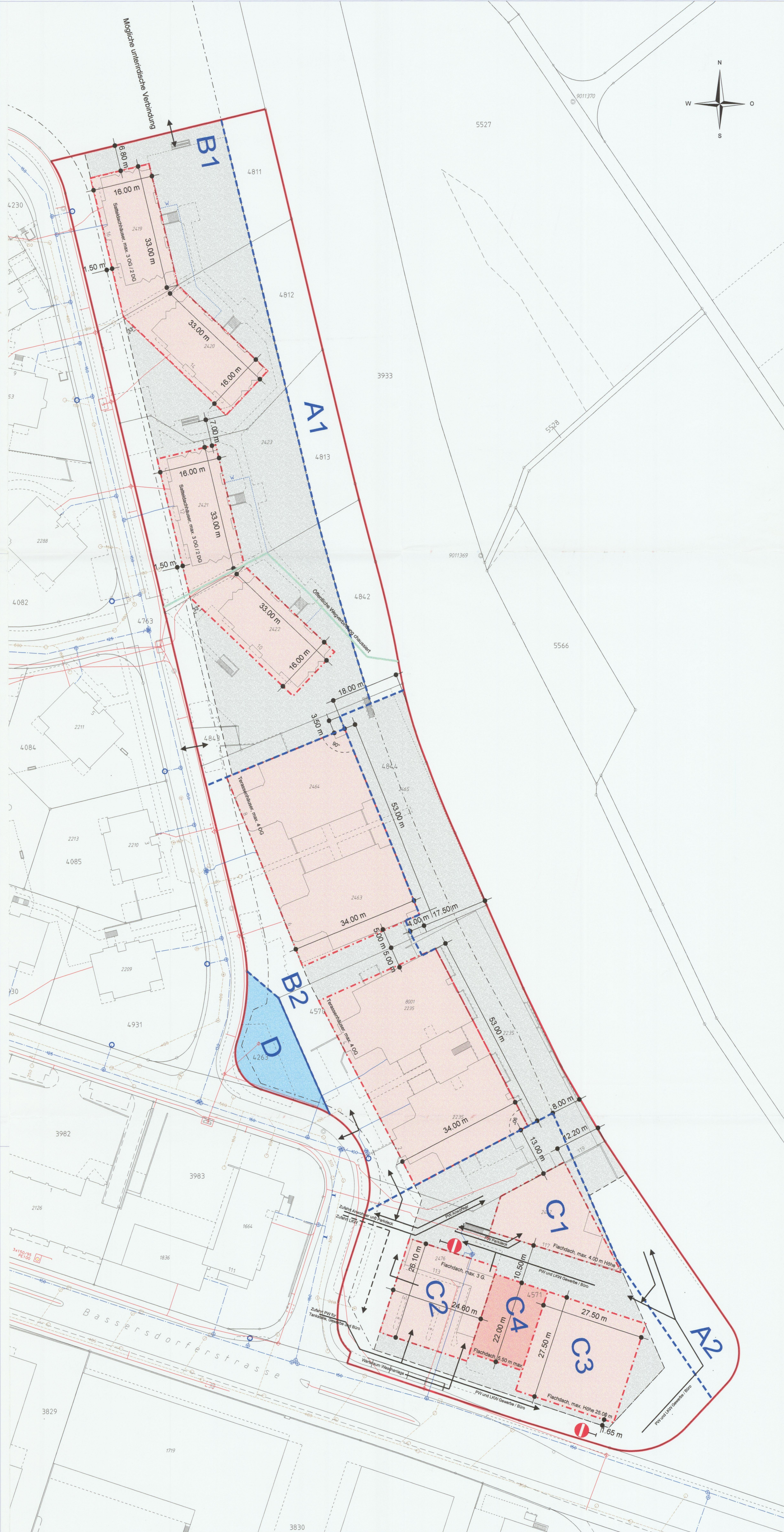
Masstab: 1:500

Entwurf: Sf	Zeichnung: Wa	Datum: 20.12.2001	Format: 81 x 63
Änderungen:		Auftrag Nr.: GPGWAEREVI 1.4040.123	
Dateibez.: gp_gwärfhölzli.tit/dgn		Plan. Nr.: 4.6.3.4/5	

Stephan+Kunz+Partner AG
Ingenieur- und Planungsbüro SIA/BSP Schaffhauserstrasse 126, 8302 Kloten

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Oberirdische Baubegrenzungslinien
- Unterirdische Baubegrenzungslinie
- Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG
- Bauten mit öffentlichem Charakter
- Sektorengrenze
- Bestehende Baulinie
- Erschliessung / Fahrrichtung PW
Fahrrichtung LKW
- EW 16 kV / 380 V
- Kanalisation
- Wasser





REVIDIERTER GESTALTUNGSPLAN „GWÄRFHÖLZLI“, KLOTEN

BAUVORSCHRIFTEN

Von den Grundeigentümer zugestimmt am 4. März 1988, der Revision zugestimmt am 18. Mai 2001

W. Schmid AG, Glattbrugg


J. Vollenweider's Erben

Vom Stadtrat beschlossen am 19. Juni 2001

Der Präsident



Bruno Heinzelmann

Die Substitutin

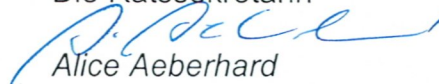

Petra Zawarty

Vom Gemeinderat festgesetzt am 06. November 2001

Der Präsident


Mathias Christen

Die Ratssekretärin


Alice Aeberhard

Revision von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 186 am 19. Feb. 2002

Für die Baudirektion



Fassung: Genehmigung

REVISION ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN „GWÄRFHÖLZLI“

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

Art. 1	Geltungsbereich
Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1 : 2'500 bezeichnete Gebiet „Gwärfihölzli“.	
Art. 2	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Die geltende Bau- und Zonenordnung hat überall da Gültigkeit, wo die Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.	
Art. 3	Massgebender Plan
Für die Abgrenzung der Sektoren und für die Anordnung innerhalb der Sektoren ist der Situationsplan 1:500, Plan Nr. 4.6.3.4/5 vom 20. April 2001 massgeblich.	
Art. 4	Zweck
Die Überbauung im Gestaltungsplangebiet soll mit baulichen und gestalterischen Massnahmen vom Lärm der geplanten Umfahrungsstrasse geschützt werden. Ein weiterer Immissionsschutz für die hinterliegenden Wohnüberbauungen kann erreicht werden, indem der zulässige Anteil Gewerbenutzung an die Bassersdorferstrasse transferiert wird. Die dort mögliche Überbauung übernimmt somit einerseits die Funktion eines Lärmriegels, andererseits wird sie zum städtebaulichen Tor von Kloten.	
Art. 5	Nutzweise Sektor A
Der Sektor A ist für durchlaufende Lärmschutzmassnahmen reserviert. Im Sektor A2 können diese Funktion auch oberirdische, lärmabweisende Parkierungsanlagen übernehmen.	
Art. 6	Nutzweise Sektor B
Im Sektor B sind nur das Wohnen und nicht störende, gewerbliche Nutzungen sowie Parkierungsanlagen zugelassen.	

Art. 7

Nutzweise Sektor C

Im Sektor C sind nur nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie Parkieranlagen zugelassen. Eine betriebsnotwendige Wohnung ist erlaubt.

Art. 8

Nutzweise Sektor D

Der Sektor D ist für Bauten und Anlagen mit öffentlichem Charakter und Treffpunktfunktion bestimmt. Denkbar sind beispielsweise Bushaltestellen, Quartierzentrum, Ver- und Entsorgung und ähnliches.

Art. 9

Kinderspielflächen

Die Spielflächen gemäss Art. 4.4.1 der Bau- und Zonenordnung müssen in den Sektoren A2 und B realisiert werden.

Art. 10

Ausnützung

Die gesamt zulässige Ausnützung für das Gestaltungsplangebiet beträgt 15'102 m².

Hiervon kann konsumiert werden:

Sektor B1 (Kat. 4811, 4812,-4813, 4842)	4'236 m ²
Sektor B2 Kat. (Kat. 4844)	3'607 m ²
Sektor B2 Kat. (Kat. 4570)	3'178 m ²
Sektor C1, C2 und C3 gesamthaft (Kat. 4571) (incl. Tankstelle 95 m ²)	4'081 m ²

Art. 11

Bauweise allgemein

Die Bauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen ober- und unterirdischen Baubegrenzungslinien errichtet werden. Balkone, Erker und lärmabweisend bedingte Vorsprünge dürfen höchstens um 1.50 m darüber hinausragen.

Fluchttreppen (oberirdische und unterirdische), Rampen, unterirdische Bauten sowie besondere Gebäude gemäss PBG dürfen ebenfalls ausserhalb der Mantellinienbereiche angeordnet werden und Grundstücksgrenzen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters überstellen. Ragen Sie in den Strassenabstandsbereich hinein, so sind sie grundbuchlich mit einem Beseitigungsrevers zu belegen.

Die arealinternen Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen und feuerpolizeilichen Mindestabstände herabgesetzt werden. Die interne Einteilung von Wohnungen muss derart sein, dass insbesondere die Schlafzimmer, aber auch soweit möglich Wohn- und Arbeitszimmer, vom Lärm abgewandt orientiert sind.

Sämtliche Abstellplätze, ausgenommen die Pflicht-Besucherparkplätze, müssen unterirdisch, überdeckt oder im Sektor A2, mit der Funktion „Lärm-schutzriegel“, angeordnet werden.

Art. 12

Bauweise Sektor A

Die Lärmschutzmassnahmen müssen so aufeinander abgestimmt sein, dass ein durchgehender Lärmriegel entsteht. Für die Gestaltung sind die Vorschriften der eidg. Lärmschutzverordnung, insbesondere Art. 36 Abs. 2 massgebend.

Art. 13

Bauweise Sektor B1

Satteldachhäuser
Vollgeschosse 3
Dachgeschosse 2
anrechenbare Untergeschosse 1
Gebäudehöhe max. 9.2 m
Gebäuelänge max. 30.0 m
Gebäudebreite max. 14.5 m
Lärmschutzbedingte lukarnenförmige Glasvorbauten dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 14

Bauweise Sektor B2

Terrassenhäuser
Vollgeschosse 4
anrechenbare Untergeschosse 1
Gebäudehöhe max. 12.2 m

Art. 15

Bauweise Sektor C1

Eingeschossiger Flachdachbau.
Gebäudehöhe max. 4.00 m.

Die Erstellung von Parkplätzen auf dem Flachdach ist zulässig. Diese dürfen auch gedeckt werden, wobei die Bauten den Anforderungen an „besondere Gebäude“ gemäss PBG 273 zu entsprechen haben.

Art. 16

Bauweise Sektor C2

Flachdachgebäude
Vollgeschosse max. 3
Anrechenbare Untergeschosse max. 1
Gebäudehöhe max. 12.5 m

Art. 17

Bauweise Sektor C3

Flachdachgebäude
Gebäudehöhe max. 25 m
Vollgeschosse max. frei
Attikageschosse max. 1
Technikaufbau auf Dach zulässig.
Anrechenbare Untergeschosse max. 1
Nicht anrechenbare Untergeschosse max. 1

Da im Bereiche C3 bereits früher Abgrabungen vorgenommen worden sind, wird als Ausgangshöhe (= gewachsenes Terrain) für die Bestimmung der Gebäudehöhe in diesem Sektor 443.40 M.ü.M. festgelegt.

Das Erdgeschoss muss nicht eingewandert und kann offen belassen werden. Es kann so beispielsweise als Gewerbelager- oder Ausstellungsplatz verwendet werden.

Das Attikageschoss darf mit einem Vordach versehen werden, welches maximal 1.00 m über die Hauptfassade hinausragt (analog „Aufschiebling bei Schrägdach“). Dieses ist in einer leichten, nach Möglichkeit transparenten Bauweise mit einem Minimum an Stützen zu erstellen. Das Vordach darf nicht durch zusätzliche Umwandlungen geschlossen werden.

Art. 18

Bauweise Sektor C4

Im Bereich C4 dürfen gedeckte, ein- oder beidseitig geschlossene, Unterstände als Lärmriegel für die hinterliegenden Gebäude erstellt werden. Diese können als Lager- / Abstellraum (beispielsweise für Busse, Lastwagen) verwendet werden.

Diese Unterstände dürfen weder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen noch beheizt werden. Sie sind nicht an die Ausnützung anrechenbar.

Maximale Gebäudehöhe (Flachdach) 5.50 m.

Als Ausgangshöhe (= gewachsenes Terrain) für die Bestimmung der Gebäudehöhe in diesem Sektor wird 443.40 M.ü.M. festgelegt.

Art. 19

Erschliessung / Parkierung

Die Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Parkieranlagen in allen Gestaltungsplanbereichen sowie das interne Verkehrsregime sind im Situationsplan 1:500 dargestellt. Im Sektor C wird angestrebt, die Gewerbenutzungen in einem Einbahnsystem zu erschliessen.

Die Anzahl der zulässigen arealinternen Parkplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Parkplatznormen der Stadt Kloten.

Die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen für Überbauungen welche sich ausserhalb des Gestaltungsplangebiets befinden, ist im Rahmen des Parkplatzreglements in den Sektoren C1-C3 zulässig.

Im Bereich des Sektors A ist der Öffentlichkeit ein Benutzungsrecht an einem zu erstellenden Weg einzuräumen, welcher den ungehinderten Zugang in das Naherholungsgebiet „Gwärfihölzli“ ermöglicht.

Art. 20

Ver- und Entsorgung

Die wichtigsten Ver- und Entsorgungsstränge sind im Plan 1:500 dargestellt.

Die Entwässerung der Bauten hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Meteorwasser und nicht verschmutztes Abwasser ist, in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen, nach Möglichkeit versickern zu lassen oder über die Schulter zu entwässern.

Art. 21

Etappierung

Die Überbauung kann in Etappen ausgeführt werden. Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in den definitiven Parkierungsanlagen bereitstehen.

Art. 22

**Festsetzung,
Inkrafttreten**

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

Von den privaten Grundeigentümer zugestimmt am 18. Mai 2001

W. Schmid AG

J. Vollenweider's Erben

Vom Stadtrat Kloten beschlossen am 19. Juni 2001

Präsident

Bruno Heinzlmann

Die Substitutin

Petra Zawarty

Vom Gemeinderat Kloten festgesetzt am 06. November 2001

Präsident

Mathias Christen

Ratssekretärin

Alice Aeberhard

Von der Baudirektion genehmigt am

mit Beschluss Nr.

Für die Baudirektion

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. Februar 1991

508. Öffentlicher Gestaltungsplan Gwärfihölzli, Kloten

Die Stadt Kloten besitzt eine mit RRB Nr. 3204/1986 genehmigte Nutzungsplanung. Für das gemäss Zonenplan der Zone WG 2 zugeteilte Gebiet Gwärfihölzli erliess der Grosse Gemeinderat der Stadt Kloten mit Beschluss vom 6. September 1988 einen öffentlichen Gestaltungsplan, und mit Beschluss vom 5. Juni 1990 legte er die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) fest; gegen diese Beschlüsse wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Januar 1990 und vom 30. August 1990 ist gegen diese Beschlüsse kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Kloten ersucht mit Schreiben vom 5. September 1990 um die Genehmigung der Vorlagen.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll eine den besonderen Umständen bezüglich der geplanten Nordumfahrung Kloten angepasste Überbauung ermöglicht werden.

Insbesondere wird der künftigen Lärmbelastung Rechnung getragen. Mit dem zugehörigen Lärmschutznachweis vom 17. Februar 1988 wird nachgewiesen, dass die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden könnten. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der mit Beschlüssen des Grossen Gemeinderates der Stadt Kloten vom 6. September 1988 und 5. Juni 1990 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Gwärfihölzli wird genehmigt.

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

Zürich, den 13. Februar 1991

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



KANTON ZÜRICH
STADT KLOTEN

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN GWÄRFIHZLI

BAUVORSCHRIFTEN 2
LÄRM - EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

VOM GROSSEN GEMEINDERAT FESTGESETZT *5. Juni 1990*
DER PRÄSIDENT: DER RATSSEKRETÄR:



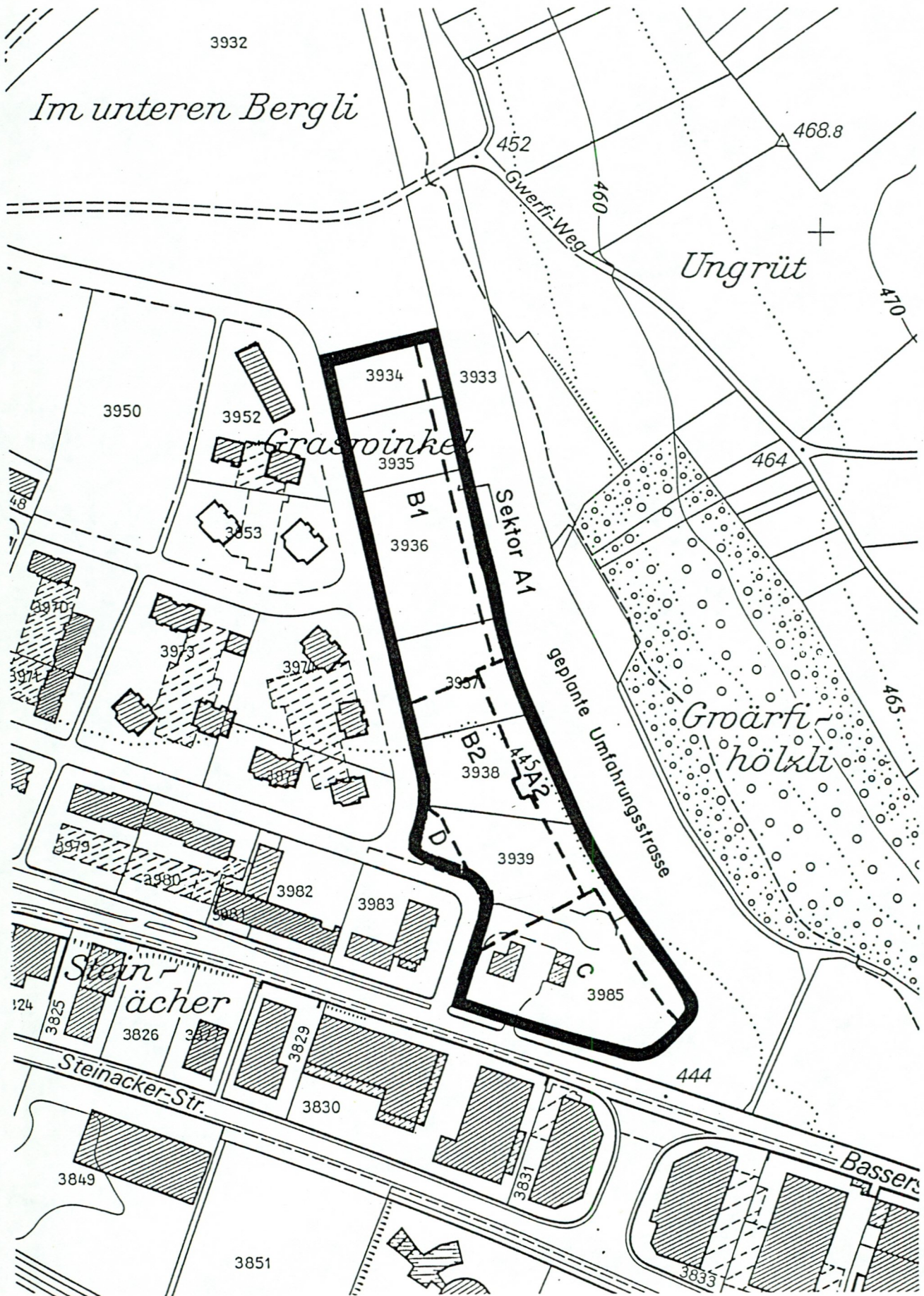
VOM REGIERUNGSRAT AM *13. Feb. 1991*
MIT BESCHLUSS NR. *508* GENEHMIGT:
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:

VERFASSER:
AUFTRAG: KLO GP GWÄRF 1.8513.000

STEPHAN + KUNZ
8302 KLOTEN

PLANUNGSBÜRO BSP/SIA
(BAUAMT KLOTEN)

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN GWÄRFIHÖLZLI ÜBERSICHTSPLAN 1:2'500



Stadt Kloten

Oeffentlicher Gestaltungsplan "Gwärfihölzli"

Bauvorschriften / Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Die Stadt Kloten setzt, gestützt auf §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Verbindung mit Artikel 43 und 44 der Eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) für das Gestaltungsplangebiet "Gwärfihölzli" die Lärm-Empfindlichkeitsstufen wie folgt fest:

Art. 1

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Uebersichtsplan 1 : 2500 bezeichnete Gebiet "Gwärfihölzli". Für die Sektoreneinteilung ist der Situationsplan 1 : 500 Plan Nr. 46.3.4./1/2 vom 4.3./6.9.88 massgebend.

Geltungsbereich

Art. 2

Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

Sektoren-
Zuordnung

- Sektor B1 und B2:
Empfindlichkeitsstufe II
- Sektor A1, A2, C und D:
Empfindlichkeitsstufe III

Art. 3

Diese Ergänzung der Bauvorschriften des Gestaltungsplanes bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat Kloten, sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Sie tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Genehmigung
Inkrafttreten