

# Revision öffentlicher Gestaltungsplan "Gwärfihölzli"

## Fassung zur Festsetzung

### Gestaltungsplanvorschriften - Synoptische Darstellung

**Lesehinweis**

schwarz / unterstrichen / ~~durchgestrichen~~  
Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen öffentlichen GP Gwärfihölzli von 2002

Vom Gemeinderat festgesetzt am: xx.xx.20xx

Der Präsident

Die Ratssekretärin

Silvan Eberhard

Jacqueline Tanner

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:



Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<p><b><u>PRAÄMBEL</u></b></p>	<p>Neu: Themenüberschrift</p>
<p>Die Stadt Kloten setzt, gestützt auf§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden revidierten des öffentlichen Gestaltungsplans „Gwärfihölzli“ fest:</p>	<p>Die Stadt Kloten setzt, gestützt auf§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), <del>den die nachstehenden revidierten-Revision</del> <u>des öffentlichen Gestaltungsplans „Gwärfihölzli“ fest:</u></p>	<p>Formulierunganpassung</p>
	<p><b>1 <u>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</u></b></p>	<p>Neu: Themenüberschrift</p>
<p><b>Art. 1 - Geltungsbereich</b></p>	<p><b>Art. 1 - Geltungsbereich</b></p>	
<p>Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Übersichtsplan 1: 2'500 bezeichnete Gebiet „Gwärfihölzli“.</p>	<p><sup>1</sup> Die nachfolgenden Bestimmungen Vorschriften gelten für den im <del>Übersichtsplan</del> Situationsplan 1:2'500 bezeichnete Gebiet <b>Gestaltungsplanperimeter</b> „Gwärfihölzli“.</p>	<p>Neu: Verweis auf den Situationsplan</p>
<p><b>Art. 2 - Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</b></p>	<p><b>Art. 2 - Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung</b></p>	
<p>Die geltende Bau- und Zonenordnung hat überall da Gültigkeit, wo die Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.</p>	<p><sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Die geltende Bau- und Zonenordnung hat überall da Gültigkeit, wo die Bauvorschriften keine anderen Angaben machen.</del></p>	<p>Aufhebung, aufgrund Präzisierung</p>
	<p><u><sup>1</sup> Wo die nachfolgenden Vorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten bzw. des übergeordneten Rechts.</u></p>	<p>Neu: Präzisierung aktuelle BZO Stadt Kloten</p>
	<p><u><sup>2</sup> Es gelten die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der bis zum 28. Februar 2017 rechtsgültigen Fassung mitsamt den zugehörigen Verordnungen (Allgemeine Bauverordnung, Besondere Bauverordnung II).</u></p>	<p>Neu: Hinweis auf das übergeordnete Gesetz</p>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
<b>Art. 3 – Massgebender Plan</b>	<b>Art. 3 - Massgebender Plan Bestandteile</b>	Änderung
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.	<sup>1</sup> (aufgehoben) 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.	Aufhebung, da überholt
	<sup>1</sup> <u>Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Dokumenten:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <u>Vorschriften und</u></li> <li>◆ <u>dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 sowie</u></li> <li>◆ <u>dem Höhenlinienplan im Massstab 1:500</u></li> </ul>	Neu: Hinweis neuen Situationsplan sowie Höhenlinienplan
	<sup>2</sup> <u>Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum bei der definitiven Lage und Abmessung des Standorts.</u>	Dient der Erläuterung zum Situationsplan für die Lage und Abmessung der ausgewiesenen Elemente
	<sup>3</sup> <u>Das Richtprojekt vom 16. November 2022 von Ramser Schmid Architekten AG / Kolb Landschaftsarchitekten GmbH dient für Teilgebiet Süd (Sektor C1-C4) als Grundlage für die Beurteilung der Qualität der Neubauten und der Freiraumgestaltung und ist bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegeordnung der Vorschriften orientierend beizuziehen.</u>	Neu: Hinweis auf Richtprojekt für das Teilgebiet Süd

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
<b>Art. 4 – Zweck</b>	<b>Art. 4 – Zweck und Ziele</b>	Titelergänzung
Die Überbauung im Gestaltungsplangebiet soll mit baulichen und gestalterischen Massnahmen vom Lärm der geplanten Umfahrungsstrasse geschützt werden.	<sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Die Überbauung im Gestaltungsplangebiet soll mit baulichen und gestalterischen Massnahmen vom Lärm der geplanten Umfahrungsstrasse geschützt werden.</del>	Aufhebung
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.	<sup>2</sup> (aufgehoben) <del>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.</del>	Aufhebung
	<sup>1</sup> <u>Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans bezweckt die Sicherstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehenden Bauten im nördlichen Gestaltungsplanperimeters (Teilgebiet Nord - Sektor B und D) sowie die Umsetzung einer städtebaulich überzeugenden und hochwertigen neuen Überbauung im Süden des Gestaltungsplanperimeters (Teilgebiet Süd - Sektor C) bei gleichzeitiger Verdichtung.</u>	Ergänzung GP-Zweck
	<sup>2</sup> <u>Mit der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli" werden folgende Ziele für das Teilgebiet Süd verfolgt:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <u>eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Überbauung, die Bezug zum Transformationsgebiet "Steinacker" nimmt und sich gut in das Landschafts- und Ortsbild anpasst,</u></li> <li>◆ <u>die Schaffung eines adäquaten sowie identitätsstiftenden Eingangstors als städtebaulicher Akzent,</u></li> <li>◆ <u>eine angemessene Nutzungsdichte mit neuen Wohnungs- und Gewerbeangeboten am Eingangstor zur Stadt Kloten,</u></li> </ul>	Präzisierung GP-Ziele für Sektor C

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <u>eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung, die einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Erholungs- und Naturraum Bedenseebach schafft,</u></li> <li>◆ <u>Realisierung eines nachhaltigen Projektes,</u></li> <li>◆ <u>einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.</u></li> </ul>	
	<p><b>2 <u>BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN</u></b></p>	<p><i>Neu: Themenüberschrift</i></p>
<p><b>Art. 5 – Nutzweise Sektor A</b></p>	<p><b><u>Art. 5 – Nutzweise Sektor A</u></b></p>	
<p>Der Sektor A ist für durchlaufende Lärmschutzmassnahmen reserviert. Im Sektor A2 können diese Funktion auch oberirdische, lärmabweisende Parkieranlagen übernehmen.</p>	<p><sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Der Sektor A ist für durchlaufende Lärmschutzmassnahmen reserviert. Im Sektor A2 können diese Funktion auch oberirdische, lärmabweisende Parkieranlagen übernehmen.</del></p>	<p><i>Aufhebung</i></p>
<p><b>Art. 6 – Nutzweise Sektor B</b></p>	<p><b><u>Art. 5 – Nutzweise Sektor B</u></b></p>	
<p>Im Sektor B sind nur das Wohnen und nicht störende, gewerbliche Nutzungen sowie Parkieranlagen zugelassen.</p>	<p><sup>1</sup> Im Sektor B sind nur <del>das</del> Wohnen und nicht störende, gewerbliche Nutzungen <del>sowie Parkieranlagen</del> zugelassen.</p>	<p><i>Ergänzung Absatz, aus gestalterischen Gründen werden die Parkieranlagen gestrichen</i></p>
<p><b>Art. 7 – Nutzweise Sektor C</b></p>	<p><b><u>Art. 6 – Nutzweise Sektor C</u></b></p>	
<p>Im Sektor C sind nur nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie Parkieranlagen zugelassen. Eine betriebsnotwendige Wohnung ist erlaubt.</p>	<p><sup>1</sup> Im Sektor C sind Wohnen und mässig störende gewerbliche Nutzungen <del>sowie Parkieranlagen</del> zugelassen. <del>Eine betriebsnotwendige Wohnung ist erlaubt.</del></p>	<p><i>Anpassung gemäss Richtprojekt</i></p>
	<p><sup>2</sup> <u>Die Vorschriften nach Art. 18 sowie Art. 19 BZO finden auf das Gestaltungsplangebiet keine Anwendung.</u></p>	<p><i>Zonenzweck, Nutzweise, Grundabstände sowie Grundmasse der Wohn- und Geschäftszone kommen nicht zum Tragen</i></p>

<b>Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten</b>	<b>Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli</b>	<b>Bemerkungen</b>
	<p><sup>3</sup> <u>Im Sektor C ist in jeder Etappe ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % sicherzustellen, welcher mehrheitlich in den Sektoren C2 (Haus C) und C3 (Haus A) anzuordnen ist.</u></p>	<p>Anforderung ARE Mindestgewerbeanteil sowie Anforderung Stadt Kloten: Anteil an 4.5-Zimmerwohnungen</p>
	<p><sup>4</sup> <u>Das Erdgeschoss der Sektoren C2 (Haus C) und C3 (Haus A) ist nur für gewerblichen sowie publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen sind im Sektor C1 (Haus B) zu bevorzugen.</u></p>	<p>Rechtliche Sicherung der Erdgeschossnutzung (gewerbliche / publikumsorient. Nutzung sowie gemeinschaftliche Nutzung und dessen Verortung gemäss Richtprojekt)</p>
	<p><sup>5</sup> <u>Im Rahmen des Bauprojektes sind im gesamten Sektor C ein Anteil von 4.5-Zimmerwohnungen von mindestens 20% nachzuweisen.</u></p>	<p>Neu: Nachweis über 20% - Anteil von 4.5 Zimmerwohnungen</p>
<p><b>Art. 8 – Nutzweise Sektor D</b></p>	<p><b>Art. 7 – Nutzweise Sektor D</b></p>	
<p>Der Sektor D ist für Bauten und Anlagen mit öffentlichem Charakter und Treffpunktfunktion bestimmt. Denkbar sind beispielsweise Bushaltestellen, Quartierzentrum, Ver- und Entsorgung und ähnliches.</p>	<p><sup>1</sup> Der Sektor D ist für Bauten und Anlagen mit öffentlichem Charakter und Treffpunktfunktion bestimmt. Denkbar sind beispielsweise Bushaltestellen, Quartierzentrum, Ver- und Entsorgung und ähnliches.</p>	
<p><b>Art. 9 – Kinderspielflächen</b></p>	<p><b>Art. 8 – Kinderspiel- und Ruheflächen, Spielbereich</b></p>	<p>Titelpräzisierung</p>
<p>Die Spielflächen gemäss Art. 4.4.1 der Bau- und Zonenordnung müssen in den Sektoren A2 und B realisiert werden.</p>	<p><sup>1</sup> Die <u>Kinders-Spiel- und Ruheflächen</u> gemäss Art. 4.4.1 der <u>jeweils gültigen</u> Bau- und Zonenordnung müssen in den <u>Sektoren B1 und B2</u> realisiert werden.</p>	<p>Anpassung an aktuelle BZO</p>
	<p><sup>2</sup> <u>Die als «Spielbereich» im Situationsplan gekennzeichnete Fläche dient dem Sektor C als naturnaher Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Bewohnerschaft. Der Spielbereich ist mit naturnahen Spielangeboten und -geräten für Kinder und Jugendliche</u></p>	<p>Neu: Ergänzung gemäss Richtprojekt</p>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen																				
	<p><u>auszugestalten. Die Versiegelung des Spielbereichs ist nicht gestattet.</u></p>																					
	<p><sup>3</sup> <u>Ein Grenzzaun ist in Höhe von max. 1.0 m sowie ergänzende Wildhecken zur Abgrenzung des Spielbereichs zur Landwirtschaftszone zu erstellen.</u></p>	<p><i>Neu: Massnahme gegen Aneignung der landwirtschaftlichen Flächen und zur klaren Abgrenzung</i></p>																				
<p><b>Art. 10 – Ausnützung</b></p>	<p><b>Art. 9 – Ausnützung</b></p>																					
<p>Die gesamt zulässige Ausnützung für das Gestaltungsplangebiet beträgt 15'102 m<sup>2</sup>.</p> <p>Hiervon kann konsumiert werden:</p> <table border="0" data-bbox="76 790 840 1029"> <tr> <td>Sektor B1 (Kat. 4811, 4812, -4813, 4842)</td> <td style="text-align: right;">4'236 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor B2 Kat. (Kat. 4844)</td> <td style="text-align: right;">3'607 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor B2 Kat. (Kat. 4570)</td> <td style="text-align: right;">3'178 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor C1, C2 und C3 gesamthaft (Kat. 4571)</td> <td style="text-align: right;">4'081 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>(incl. Tankstelle 95 m<sup>2</sup>)</p>	Sektor B1 (Kat. 4811, 4812, -4813, 4842)	4'236 m <sup>2</sup>	Sektor B2 Kat. (Kat. 4844)	3'607 m <sup>2</sup>	Sektor B2 Kat. (Kat. 4570)	3'178 m <sup>2</sup>	Sektor C1, C2 und C3 gesamthaft (Kat. 4571)	4'081 m <sup>2</sup>	<p><sup>1</sup> Die gesamt zulässige Ausnützung (<u>anrechenbare Geschossfläche</u>) für das <u>Teilgebiet Nord</u> des Gestaltungsplangebiets (<u>Sektor B1 und B2</u>) beträgt 11'021 m<sup>2</sup> und für das Teilgebiet C insgesamt 12'300 m<sup>2</sup>.</p> <p>Hiervon kann konsumiert werden:</p> <table border="0" data-bbox="907 821 1736 1173"> <tr> <td>Sektor B1 (<u>Grundstück-Nr.</u> 4811, 4812, 4813, 4842).....</td> <td style="text-align: right;">4'236 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor B2 (<u>Grundstück-Nr.</u> 4844).....</td> <td style="text-align: right;">3'607 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor B2 (<u>Grundstück-Nr.</u> 4570).....</td> <td style="text-align: right;">3'178 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor C1 (<u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....</td> <td style="text-align: right;">5'250 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor C2 (<u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....</td> <td style="text-align: right;">2'250 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor C3 (<u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....</td> <td style="text-align: right;">4'800 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>(incl. Tankstelle 95 m<sup>2</sup>)</p>	Sektor B1 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4811, 4812, 4813, 4842).....	4'236 m <sup>2</sup>	Sektor B2 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4844).....	3'607 m <sup>2</sup>	Sektor B2 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4570).....	3'178 m <sup>2</sup>	Sektor C1 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....	5'250 m <sup>2</sup>	Sektor C2 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....	2'250 m <sup>2</sup>	Sektor C3 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....	4'800 m <sup>2</sup>	<p><i>Präzisierung nördlicher Bereich des GP-Gebiets, Ergänzung Teilgebiet C</i></p>
Sektor B1 (Kat. 4811, 4812, -4813, 4842)	4'236 m <sup>2</sup>																					
Sektor B2 Kat. (Kat. 4844)	3'607 m <sup>2</sup>																					
Sektor B2 Kat. (Kat. 4570)	3'178 m <sup>2</sup>																					
Sektor C1, C2 und C3 gesamthaft (Kat. 4571)	4'081 m <sup>2</sup>																					
Sektor B1 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4811, 4812, 4813, 4842).....	4'236 m <sup>2</sup>																					
Sektor B2 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4844).....	3'607 m <sup>2</sup>																					
Sektor B2 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4570).....	3'178 m <sup>2</sup>																					
Sektor C1 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....	5'250 m <sup>2</sup>																					
Sektor C2 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....	2'250 m <sup>2</sup>																					
Sektor C3 ( <u>Grundstück-Nr.</u> 4571).....	4'800 m <sup>2</sup>																					

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
<b>Art. 11 – Bauweise allgemein</b>	<b>Art. 10 – Bauweise allgemein</b>	<i>Neu: Präzisierung Bauweise</i>
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.	<sup>1</sup> <u>Hauptgebäude müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen <b>oberirdischen Baubegrenzungslinien</b> errichtet werden.</u>	<i>Zweckbestimmung Trennung oberirdische- und unterirdische Baubegrenzungslinien</i>
	<sup>2</sup> <u>Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen. Balkone, Erker und lärmabweisend bedingte Vorsprünge <u>und dergleichen</u> dürfen höchstens <u>auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge</u> darüber hinausragen.</u>	<i>Massanpassung gemäss § 260 PBG</i>
	<sup>3</sup> <u>Unterirdische Bauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubegrenzungslinie (Teilgebiet Nord und Süd) anzuordnen. Es sind die im Situationsplan dargestellten Freihaltebereiche zugunsten für Baumpflanzungen einzuhalten.</u>	<i>Neu: Ausweisung unterirdische Baubegrenzungslinie für beide Teilgebiete Nord und Süd, Ergänzung Freihaltebereich Teilgebiet Süd</i>
	<sup>4</sup> <u>Der Gebäudemantel für Neubauten im Sektor C ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen ober- und unterirdischen Baubegrenzungslinien und den maximalen Höhenkoten gemäss den sektorspezifischen Angaben (C1 - Art. 17 Abs. 1 GPV, C2 – Art. 18 Abs. 1 GPV, C3 – 19 Abs. 1 GPV, C4 - Art. 20 Abs. 1 GPV). Die maximalen Höhenkoten dürfen nicht überschritten werden.</u>	<i>Neu: Regelung Umfang Mantellinie</i>
Fluchttreppen (oberirdische und unterirdische), Rampen, unterirdische Bauten sowie besondere Gebäude gemäss PBG dürfen ebenfalls ausserhalb der Mantellinienbereiche angeordnet werden und Grundstücksgrenzen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters	<sup>5</sup> Fluchttreppen (oberirdische und unterirdische), Rampen, unterirdische Bauten, <u>technisch bedingte und untergeordnet in Erscheinung tretende Anlagen wie Unterflursammelstellen sowie besondere Gebäude gemäss § 273 PBG / § 18 BBV II</u> dürfen ebenfalls ausserhalb der Mantellinienbereiche <u>im Teilgebiet Nord (Sektoren B1 und B2)</u> angeordnet werden und Grundstücksgrenzen innerhalb	<i>Präzisierung</i>

<b>Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten</b>	<b>Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli</b>	<b>Bemerkungen</b>
überstellen. Ragen Sie in den Strassenabstandsbereich hinein, so sind sie grundbuchlich mit einem Beseitigungsrevers zu belegen.	<del>des Gestaltungsplanperimeters überstellen. Ragen Sie in den Strassenabstandsbereich hinein, so sind sie grundbuchlich mit einem Beseitigungsrevers zu belegen.</del>	<i>Aufhebung: entspricht der gängigen Bewilligungspraxis</i>
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.	3 (aufgehoben) <del>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.</del>	<i>Aufhebung, aktuelle Gesetzgebung verlangt dies bereits</i>
Sämtliche Abstellplätze, ausgenommen die Pflicht-Besucherparkplätze, müssen unterirdisch, überdeckt oder im Sektor A2, mit der Funktion „Lärmschutzriegel“, angeordnet werden.	4 (aufgehoben) <del>Sämtliche Abstellplätze, ausgenommen die Pflicht-Besucherparkplätze, müssen unterirdisch, überdeckt oder im Sektor A2, mit der Funktion „Lärmschutzriegel“, angeordnet werden.</del>	<i>Aufhebung</i>
	6 <u>Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan geht der Bestimmung zu den Höhenkoten vor.</u>	<i>Neu: Regelung der Bauhöhenbeschränkung</i>
	<b>3 <u>GESTALTUNG</u></b>	<i>Neu: Themenüberschrift</i>
	<b><u>Art. 11 – Gestaltungsanforderungen</u></b>	<i>Neu: Regelung der Gestaltungsanforderungen an die Bauten</i>
	1 <u>Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</u>	<i>Neu: Sicherstellung einer besonders guten Gesamtwirkung</i>
	2 <u>Es sind qualitativ hochwertige und nachhaltige Materialien zu verwenden.</u>	<i>Neu: Sicherstellung von hochwertigen und nachhaltigen Materialien</i>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<u><sup>3</sup> Die lichte Höhe der gewerblich genutzten Erdgeschosse an der Bassersdorferstrasse ist mindestens mit 2.80 m auszuführen.</u>	<i>Neu: Erhöhtes Erdgeschoss bei gewerblichen Nutzungen</i>
	<u><sup>4</sup> Mit Ausnahme des Sektor C4 sind die zulässigen Geschossezahlen der Sektoren C1, C2 und C3 innerhalb des Gebäudemantels frei.</u>	<i>Neu: Verzicht auf die Nennung der 8 VG, C4 – 1-geschossiger Erschliessungsbau siehe Art. 18 Abs. 2</i>
	<u><sup>5</sup> Zurückversetzte Dach- und/oder Attikageschosse in den Sektoren C1, C2 und C3 gemäss § 275 PBG sind nicht gestattet.</u>	<i>Neu: Keine Zulassung von DG / Attika</i>
	<u><sup>6</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind – mit Ausnahme der oberirdischen Veloabstellplätzen gemäss Art. 24 Abs. 2 GPV- ausserhalb der Sektoren C1 bis C4 nicht gestattet.</u>	<i>Neu: Verbot von besonderen Gebäuden</i>
	<b>Art. 12 – Aussenraumgestaltung</b>	<i>Neu: Regelung der Aussenraumgestaltung</i>
	<u><sup>1</sup> Mit der Aussenraumgestaltung ist ein positiver Effekt auf das Stadtklima zu leisten. Es sind unversiegelte Flächen für die Retention und Versickerung zu nutzen. Zudem ist ein grosskroniger Baumbestand für Schatten / Verdunstung vorzusehen.</u>	<i>Neu: Beitrag Klima</i>
	<u><sup>2</sup> Als massgebendes Terrain im Sinne § 5 ABV gelten die Höhen gemäss Höhenlinienplan. Terrainveränderungen im Sektor C sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine Terrainharmonisierung gewährleistet wird.</u>	<i>Neu: Definition massgebendes Terrain durch Höhenlinienplan und Ermöglichung der Terrainharmonisierung</i>
	<u><sup>3</sup> Der Aussenraum wird in drei verschiedene Bereiche unterteilt:</u>	<i>Neu: Freiraumbereiche</i>
	a) <u>Der im Situationsplan als <b>Siedlungsplatz</b> bezeichnete Innenhofbereich bildet den Mittelpunkt des Sektors C und dient als verkehrsfreier Aufenthalts- und Begegnungsbereich für die Überbauung. Die Erstellung von</u>	<i>Neu: Siedlungsplatzzweck, Nutzung und Gestaltung</i>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<p><u>privaten Gärten / Sitzplätzen ist nicht gestattet. Es ist eine Mindestfläche von 980 m<sup>2</sup> umzusetzen.</u></p>	
	<p>b) Die als <b>Pocket-Park</b> im Situationsplan bezeichnete Fläche bildet den Siedlungsauftakt und Ankunftsort der <u>Bewohnerschaft / Gewerbetreibenden. Der Pocket-Park ist mit einem sickerfähigen Kiesplatz auszustatten.</u></p>	<p><i>Neu: Zweck und Nutzung des Vorplatzes</i></p>
	<p>c) Der im Situationsplan bezeichnete <b>Strassenraum</b> dient als <u>Erschliessungs- und Umschlagsfläche der Gewerbenutzungen im Erdgeschoss. Im Bereich der oberirdischen Kundenparkplätze sowie der Feuerwehrstellflächen besteht der Bodenbelag aus einem sickerfähigen Material.</u></p>	<p><i>Neu: Vorzonenzweck, Nutzung und Gestaltung</i></p>
	<p><b>Art. 13 – Bepflanzung und Freiraumelemente</b></p>	<p><i>Neu: Regelung Bepflanzung</i></p>
	<p><sup>1</sup> <u>Im Gestaltungsplanperimeter sind nur standortgerechte, Sträucher und Bäume zulässig.</u></p>	<p><i>Neu: standortgerechte Sträucher und Bäume</i></p>
	<p><sup>2</sup> <b>Einzelbäume und Baumgruppen</b> sind an den im Situationsplan <u>ausgewiesenen Stellen anzuordnen. Für die Baumpflanzungen sind angemessene Baumgruben bzw. eine ausreichende Überdeckung der Untergeschosse / Einstellhalle für grossgewachsene Bäume sicherzustellen.</u></p>	<p><i>Neu: Einzelbäume und Baumgruppen</i></p>
	<p><sup>3</sup> <u>Schnitthecken sind als gestalterische und raumbildende Elemente beim Strassenraum des Sektors C zu pflanzen, um die Überbauung von der öffentlichen Erschliessung (Bassersdorferstrasse) zu begrenzen. Die Schnitthöhe soll maximal 1.2 m betragen.</u></p>	<p><i>Neu: Schnitthecken</i></p>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<b>Art. 14 – Dachgestaltung</b>	Neu: Regelung der Dachgestaltung
	<sup>1</sup> <u>Mit Ausnahme der Sektoren B1 und D sind nur Flachdächer für Hauptgebäude zulässig.</u>	Neu: Flachdächer
	<sup>2</sup> <u>Flachdächer sind in den Sektoren C1 bis C4, soweit sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden extensiv zu begrünen. Im Sektor B2 sind die Flachdächer im Zusammenhang mit wesentlichen Umbauten zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.</u>	Neu: extensive Begrünung
	<sup>3</sup> <u>Als Dachaufbauten im Rahmen dieses Gestaltungsplans sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z. B. Zu- und Abluftfassung) zulässig.</u>	
	<sup>4</sup> <u>Die Ausdehnung der Dachaufbauten ist auf das Nötigste zu minimieren und deren Sichtbarkeit vom Strassenniveau her so weit wie möglich zu vermeiden.</u>	Neu: Ausdehnung und Sichtbarkeit der Dachaufbauten
<b>Art. 12 – Bauweise Sektor A</b>	<b>Art. 15 – Bauweise Sektor A</b>	Aufhebung
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.	<sup>1</sup> (aufgehoben) <del>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.</del>	Aufhebung
<b>Art. 13 – Bauweise Sektor B1</b>	<b>Art. 15 – Bauweise Sektor B1</b>	
<p>Satteldachhäuser</p> <p>Vollgeschosse 3</p> <p>Dachgeschosse 2</p> <p>anrechenbare Untergeschosse 1</p>	<p><sup>1</sup> <u>Im Sektor B1 sind Satteldachhäuser mit folgenden Grundmassen zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Vollgeschosse.....3</li> <li>◆ Dachgeschosse.....2</li> <li>◆ anrechenbare-Untergeschosse.....1</li> </ul>	Satzbildung

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
<p>Gebäudehöhe max. 9.2 m</p> <p>Gebäuelänge max. 30.0 m</p> <p>Gebäudebreite max. 14.5 m</p>	<p>◆ Gebäudehöhe max.....9.2 m<sup>1</sup></p> <p>◆ Gebäuelänge max.....30.0 m</p> <p>◆ Gebäudebreite max. 14.5 m</p>	
<p>Lärmschutzbedingte lukarnenförmige Glasvorbauten dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.</p>	<p><sup>2</sup> (aufgehoben) <del>Lärmschutzbedingte lukarnenförmige Glasvorbauten dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.</del></p>	<p><i>Aufhebung</i></p>
<p><b>Art. 14 – Bauweise Sektor B2</b></p>	<p><b>Art. 16 – Bauweise Sektor B2</b></p>	
<p>Terrassenhäuser</p> <p>Vollgeschosse 4</p> <p>anrechenbare Untergeschosse 1</p> <p>Gebäudehöhe max. 12.2 m</p>	<p><sup>1</sup> <u>Im Sektor B2 sind Terrassenhäuser mit folgenden Grundmassen zulässig:</u></p> <p>◆ Vollgeschosse.....4</p> <p>◆ anrechenbare Untergeschosse.....1</p> <p>◆ Gebäudehöhe max.....12.2 m<sup>1</sup></p>	<p><i>Satzbildung:</i></p> <p>Hinweis - Gem. Art. 49 BZO sind Terrassenhäuser nur in den L2, W2a, W2b, W2c und W3 zulässig.</p>
<p><b>Art. 15 – Bauweise Sektor C1</b></p>	<p><b>Art. 17 – Bauweise Sektor C1</b></p>	
<p>Eingeschossiger Flachdachbau.</p> <p>Gebäudehöhe max. 4</p> <p>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.</p>	<p><sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Eingeschossiger Flachdachbau.</del></p> <p><del>Gebäudehöhe max. 4</del></p> <p><del>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.</del></p>	<p><i>Aufhebung</i></p>
	<p><sup>1</sup> <u>Für die oberirdische Begrenzungsbaulinie beim Teilgebiet Süd des Sektor C1 (Haus B) gilt die folgende <b>minimale und maximale Höhenkote:</b></u></p>	<p><i>Neu Angabe Höhenkote</i></p>

<sup>1</sup> Die Bauhöhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan geht der Bestimmung zu der Gesamthöhe vor.

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli			Bemerkungen						
		minimal	maximal							
	oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C1</b>	467.00 m ü.M.	468.40 m ü.M.							
<b>Art. 16 – Bauweise Sektor C2</b>	<b>Art. 18 – Bauweise Sektor C2</b>									
Flachdachgebäude Vollgeschosse max. 3 Anrechenbare Untergeschosse max. 1 Gebäudehöhe max. 12.5 m	<sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Flachdachgebäude</del> <del>Vollgeschosse max. 3</del> <del>Anrechenbare Untergeschosse max. 1</del> <del>Gebäudehöhe max. 12.5 m</del>			Aufhebung						
	<sup>1</sup> Für die oberirdische Begrenzungsbaulinie beim Teilgebiet Süd des <b>Sektor C2</b> (Haus C ) gilt die folgende <b>minimale und maximale Höhenkote:</b> <table border="1" data-bbox="943 863 1637 1038"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimal</th> <th>maximal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C2</b></td> <td>461.40 m ü.M.</td> <td>463.00 m ü.M.</td> </tr> </tbody> </table>				minimal	maximal	oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C2</b>	461.40 m ü.M.	463.00 m ü.M.	Neu: Angabe Höhenkote, Verzicht auf VG- Nennung
	minimal	maximal								
oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C2</b>	461.40 m ü.M.	463.00 m ü.M.								
<b>Art. 17 – Bauweise Sektor C3</b>	<b>Art. 19 – Bauweise Sektor C3</b>									
Flachdachgebäude Gebäudehöhe max. 25 m Vollgeschosse max. frei Attikageschosse max. 1 Technikaufbau auf Dach zulässig Anrechenbare Untergeschosse max. 1	<sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Flachdachgebäude</del> <del>Gebäudehöhe max. 25 m</del> <del>Vollgeschosse max. frei</del> <del>Attikageschosse max. 1</del> <del>Technikaufbau auf Dach zulässig</del> <del>Anrechenbare Untergeschosse max. 1</del>			Aufhebung						

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen						
Nicht anrechenbare Untergeschosse max. 1	<del>Nicht anrechenbare Untergeschosse max. 1</del>							
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.	2 (aufgehoben) <del>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.</del>	Aufhebung, da in Art. 12 Abs. 2 neu geregelt						
Das Erdgeschoss muss nicht eingewandert und kann offen belassen werden. Es kann so beispielsweise als Gewerbelager- oder Ausstellungsplatz verwendet werden.	3 (aufgehoben) <del>Das Erdgeschoss muss nicht eingewandert und kann offen belassen werden. Es kann so beispielsweise als Gewerbelager- oder Ausstellungsplatz verwendet werden.</del>	Aufhebung						
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 Umwandungen geschlossen werden.	4 (aufgehoben) <del>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 Umwandungen geschlossen werden.</del>	Aufhebung						
	<p>1 <u>Für die oberirdische Baubegrenzungslinie beim Teilgebiet Süd des Sektors C3 (Haus A) gilt die folgende <b>minimale und maximale Höhenkote:</b></u></p> <table border="1" data-bbox="938 1038 1637 1219"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimal</th> <th>maximal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C3</b></td> <td>467.00 m ü.M.</td> <td>468.40 m ü.M.</td> </tr> </tbody> </table>		minimal	maximal	oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C3</b>	467.00 m ü.M.	468.40 m ü.M.	Neu: Angabe Höhenkote, Verzicht auf VG- Nennung
	minimal	maximal						
oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C3</b>	467.00 m ü.M.	468.40 m ü.M.						
<b>Art. 18 – Bauweise Sektor C4</b>	<b>Art. 20 – Bauweise Sektor C4</b>							
Im Bereich C4 dürfen gedeckte, ein- oder beidseitig geschlossene, Unterstände als Lärmriegel für die hinterliegenden Gebäude erstellt	1 (aufgehoben) <del>Im Bereich C4 dürfen gedeckte, ein- oder beidseitig geschlossene, Unterstände als Lärmriegel für die hinterliegenden</del>	Aufhebung						

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen				
werden. Diese können als Lager- / Abstellraum (beispielsweise für Busse, Lastwagen) verwendet werden.	<del>Gebäude erstellt werden. Diese können als Lager- / Abstellraum (beispielsweise für Busse, Lastwagen) verwendet werden.</del>					
	<p><sup>1</sup> Die <b>oberirdische Begrenzungsbaulinie</b> beim Teilgebiet Süd <b>Sektor C4</b> bezeichnet die ungefähre Lage für einen eingeschossigen Erschliessungsbau. Folgende <b>maximale Höhenkote</b> gilt:</p> <table border="1" data-bbox="940 560 1417 738"> <tr> <td data-bbox="940 560 1216 614"></td> <td data-bbox="1216 560 1417 614">maximal</td> </tr> <tr> <td data-bbox="940 614 1216 738">oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C4</b></td> <td data-bbox="1216 614 1417 738">448.20 m ü.M.</td> </tr> </table>		maximal	oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C4</b>	448.20 m ü.M.	Neu: Erschliessungsbau
	maximal					
oberirdische Begrenzungsbaulinie Sektor <b>C4</b>	448.20 m ü.M.					
Diese Unterstände dürfen weder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen noch beheizt werden. Sie sind nicht an die Ausnützung anrechenbar.	<del><sup>2</sup> Der eingeschossige Erschliessungsbau darf weder diese Unterstände dürfen weder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen noch beheizt werden und ist nicht an die Ausnützung anrechenbar. Sie sind nicht an die Ausnützung anrechenbar.</del>	Präzisierung gemäss Richtprojekt				
Maximale Gebäudehöhe (Flachdach) 5.50 m.	<sup>3</sup> (aufgehoben) <del>Maximale Gebäudehöhe (Flachdach) 5.50 m.</del>	Aufhebung, da die Höhe durch max. Höhenkote geregelt wird				
Als Ausgangshöhe (= gewachsenes Terrain) für die Bestimmung der Gebäudehöhe in diesem Sektor wird 443.40 M.ü.M. festgelegt.	<sup>4</sup> (aufgehoben) <del>Als Ausgangshöhe (= gewachsenes Terrain) für die Bestimmung der Gebäudehöhe in diesem Sektor wird 443.40-443.20 M.ü.M. festgelegt.</del>	Aufhebung, da in Art. 12Abs. 2 neu geregelt				
	<sup>3</sup> <u>Die Dachfläche des Erschliessungsbaus ist grösstenteils extensiv zu begrünen.</u>	Neu: Begrünungspflicht der Dachfläche				

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<p><b>4 <u>ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</u></b></p>	<p>Neu: Themenüberschrift (Absprache mit dem Verkehrsplaner erfolgt)</p>
<p><b>Art. 19 – Erschliessung / Parkierung</b></p>	<p><b>Art. 21 – <del>Erschliessung / Parkierung</del> <u>Erschliessung für den motorisierten Verkehr</u></b></p>	<p>Präzisierung</p>
<p>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.</p>	<p><sup>1</sup> <del>Die Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Parkieranlagen in allen Gestaltungsplanbereichen sowie das interne Verkehrsregime</del> "<b><u>Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) Teilgebiet Nord</u></b>" (Sektor B) sowie "<b><u>Erschliessung MIV Teilgebiet Süd</u></b>" (Sektor C) sind im Situationsplan 1:500 dargestellt und erfolgen von der Hohstrasse. Im Sektor C wird angestrebt, die Gewerbenutzungen in einem Einbahnsystem zu erschliessen. <del>Die Erschliessung über die Bassersdorferstrasse ist nicht zulässig.</del></p>	<p>Neu: Ergänzung Sektor C, Verbot Erschliessung über Bassersdorferstrasse</p>
	<p><sup>2</sup> <del>Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle im Sektor C erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle</del> "<b><u>Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle</u></b>" und ist im Gebäude des Sektors C4 zu integrieren.</p>	<p>Neu: Verortung Ein- und Ausfahrt TG im Sektor C4</p>
	<p><b><u>Art. 22 – Parkplätze für den motorisierten Verkehr</u></b></p>	<p>Neu: Regelung Parkplätze für MIV</p>
<p>Die Anzahl der zulässigen arealinternen Parkplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Parkplatznormen der Stadt Kloten.</p>	<p><sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Die Anzahl der zulässigen arealinternen Parkplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Parkplatznormen der Stadt Kloten.</del></p>	<p>Aufhebung</p>
	<p><sup>1</sup> <del>Die erforderliche und zulässige Anzahl Autoabstellplätze ist auf der Basis des Mobilitätskonzeptes gemäss Art. 25 GPV zu bestimmen. Sie sind zweckgebunden zuzuordnen.</del></p>	<p>Aktueller Stand des Mobilitätskonzeptes - Abstimmung Verkehrsplaner</p>
	<p><sup>2</sup> <del>Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft können in den im Situationsplan bezeichneten Bereich</del> <b><u>oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kundschaft</u></b> angeordnet werden.</p>	<p>Neu: oberirdische Besucher- und Kundenabstellplätze</p>

<b>Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten</b>	<b>Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli</b>	<b>Bemerkungen</b>
	<u>Für die oberirdischen Pflichtparkfelder ist ein Verlegenachweis mit dem Baugesuch einzureichen.</u>	
Die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen für Überbauungen, welche sich ausserhalb des Gestaltungsplangebiets befinden, ist im Rahmen des Parkplatzreglements in den Sektoren C1-C3 zulässig.	<sup>2</sup> (aufgehoben) <del>Die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen für Überbauungen, welche sich ausserhalb des Gestaltungsplangebiets befinden, ist im Rahmen des Parkplatzreglements in den Sektoren C1-C3 zulässig.</del>	Aufhebung
	<sup>3</sup> . <u>Für Motorräder sind zusätzlich 10 % der für Personenwagen berechneten Anzahl an Abstellplätzen unterirdisch zu erstellen.</u>	Neu: Abstellplätze Motorräder
	<b><u>Art. 23 – Fusswegerschliessung</u></b>	Neu: Sicherstellung der Fusswegerschliessung
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.	<sup>1</sup> Im Bereich des Sektors A4 <u>B1 ist der Öffentlichkeit ein Benutzungsrecht an einem zu erstellenden <del>der bestehenden</del> öffentlichen Fusswegverbindung dauerhaft einzuräumen, welche den ungehinderten Zugang in das Naherholungsgebiet „Gwärfihölzli“ ermöglicht.</u>	Anpassung aufgrund Aufhebung Sektor A1
	<sup>2</sup> <u>Die arealinterne Fusswegverbindung ist hindernisfrei und mit mindestens 1.6 m breiten Wegen auszugestalten. Das Fusswegnetz ist möglichst an den im Situationsplan bezeichneten Stellen an das Wegnetz der Umgebung anzubinden.</u>	Neu: Fusswegverbindung Sektor C
	<b><u>Art. 24 – Parkierung Velo und Kinderwagen</u></b>	Neu: Parkierung Velo- und Kinderwagen
	<sup>1</sup> <u>Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ist auf der Basis des Mobilitätskonzepts gemäss Art. 25 GPV zu bestimmen.</u>	Neu: Anzahl Abstellplätze gemäss Mobilitätskonzept
	<sup>2</sup> <u>Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch anzuordnen. Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze sind gut erreichbar, in der Nähe des Hauptzugangsbereiches und wenn möglich überdacht anzuordnen.</u>	Neu: oberirdische Veloabstellplätze (Besucher- resp. Kurzzeitabstellplätze)

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<p><sup>3</sup> <u>Bei der Anordnung, Ausgestaltung, Ausrüstung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen sind die Raum- und Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern (z.B. E-Bikes, Fahrradanhänger, Cargo-Bikes, Kinderfahrräder oder Tandems) zu berücksichtigen.</u></p>	<p>Neu: Ausstattungsbedürfnisse von Spezialfahrrädern</p>
	<p><sup>4</sup> <u>Für Kinderwagen sind im Erdgeschoss der Sektoren C1, C2 und C3 an geeigneter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellräume anzubieten.</u></p>	<p>Neu: Abstellmöglichkeiten im Erdgeschoss für Kinderwagen</p>
	<p><b>Art. 25 – Mobilitätskonzept</b></p>	<p>Neu: Regelung Mobilitätskonzept</p>
	<p><sup>1</sup> <u>Das Mobilitätskonzept "Gwärfihölzli" (29. November 2022 rev. 27. April 2023) dient als Grundlage für die Umsetzung einer autoarmen sowie ökologisch nachhaltigen Bebauung für das Teilgebiet Süd (Sektor C).</u></p>	<p>Neu: Zweck des Mobilitätskonzeptes Beurteilungsgrundlage</p>
	<p><sup>2</sup> <u>Das Mobilitätskonzept beinhaltet die Ermittlung der erforderlichen und maximal zulässigen Fahrzeug- und Veloabstellplätze. Es definiert die erforderlichen Massnahmen zur Reduktion der Autoabstellplätze unter dem Minimum des Parkplatzreglements der Stadt Kloten sowie definiert das Vorgehen und die Zuständigkeiten im Monitoring und Controlling.</u></p>	<p>Neu: Inhalt des Mobilitätskonzeptes</p>
	<p><sup>3</sup> <u>Die Erstellung einer reduzierten Zahl von Autoabstellplätzen gemäss Mobilitätskonzept darf nicht dazu führen, dass der öffentliche Grund im Umkreis des Gestaltungsplangebietes im Übermass durch Autos der Bewohnerschaft/Beschäftigten belegt wird. Zur Kontrolle wird durch den Betreiber der Liegenschaft ein regelmässiges Monitoring der Situation gemäss Mobilitätskonzept vorgenommen.</u></p>	<p>Neu: Monitoring/Controlling des Mobilitätsverhaltens</p>
	<p><sup>4</sup> <u>Die Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept müssen eingehalten werden. Zeigt das Monitoring/Controlling auf, dass die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzeptes nicht erreicht werden, ist der Betreiber</u></p>	<p>Neu: Massnahmen bei Nichteinhaltung</p>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<u>der Liegenschaft verpflichtet, bestehende Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.</u>	
	<sup>5</sup> <u>Ändern sich die Gegebenheiten betreffend Mobilität und Parkierung massgebend, muss das Mobilitätskonzept ebenfalls überarbeitet und der neuen Ausgangslage angepasst werden.</u>	<i>Neu: Überarbeitung des Mobilitätskonzepts</i>
	<b>5 UMWELT</b>	<i>Neu: Themenüberschrift</i>
<b>Art. 20 – Ver- und Entsorgung</b>	<b>Art. 26 – Ver- und Entsorgung</b>	
Die wichtigsten Ver- und Entsorgungsstränge sind im Plan 1:500 dargestellt.	<sup>1</sup> (aufgehoben) <del>Die wichtigsten Ver- und Entsorgungsstränge sind im Plan 1:500 dargestellt.</del>	<i>Aufhebung</i>
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.	<sup>1</sup> 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 <u>vollständig</u> versickern zu lassen. <del>oder über die Schulter zu entwässern.</del>	<i>Kürzung: Gemäss GEP vollständige Regenwasserversickerung</i>
	<sup>2</sup> <u>Die Anlagen «Standorte für die Entsorgung» von Abfällen im Teilgebiet Süd (Sektor C) sind am bezeichneten Standort als Unterflursammelstellen zu realisieren.</u>	<i>Präzisierung für Sektor C</i>
	<sup>3</sup> <u>Es ist die Möglichkeit zur getrennten Sammlung von Abfällen zu schaffen.</u>	<i>Präzisierung</i>

<b>Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten</b>	<b>Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli</b>	<b>Bemerkungen</b>
	<b><u>Art. 27 – Lärm</u></b>	<i>Neu: Lärmvorschriften gemäss Lärmgutachten vom 29.11.2022</i>
	<sup>1</sup> <u>Im gesamten Sektor C gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV).</u>	<i>Neu: ES III C1-C4</i>
	<sup>2</sup> <u>Die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume einer Wohnung verfügt über ein zum Lüften geeignetes Fenster mit einer Strassenlärmbelastung von höchstens 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht.</u>	<i>Einfügung gem. VP-Bericht vom 9.3.2023</i>
	<sup>3</sup> <u>Jede Wohnung verfügt über einen ruhigen Aussenraum mit einer Strassenlärmbelastung von max. 60 dB am Tag am lärmexponiertesten Punkt.</u>	<i>Einfügung gem. VP-Bericht vom 9.3.2023</i>

Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten	Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli	Bemerkungen
	<p><b>6 <u>QUALITÄTSSICHERUNG</u></b></p>	<p>Neu: Themenüberschrift</p>
<p><b>Art. 21 – Etappierung</b></p>	<p><b>Art. 28 – Etappierung</b></p>	
<p>Die Überbauung kann in Etappen ausgeführt werden. Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in den definitiven Parkieranlagen bereitstehen.</p>	<p><sup>1.(aufgehoben)</sup> <del>Die Überbauung kann in Etappen ausgeführt werden. Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Pflichtparkplätze in den definitiven Parkieranlagen bereitstehen.</del></p>	<p>Aufhebung</p>
	<p><sup>1</sup> <u>Die bestehenden Bauten und Anlagen der Sektoren B und D dürfen etappenunabhängig umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und der Zweck des Gestaltungsplans nicht negativ präjudiziert wird.</u></p>	<p>Neu: Regelung bei baulichen Veränderungen am Bestand GP-Bereich Nord</p>
	<p><sup>2</sup> Die Realisierung der Überbauung des Sektor C kann in zwei zeitlich gestaffelten Etappen erfolgen. Jede Etappe muss dabei in sich eine städtebauliche gute Lösung ergeben.</p>	<p>Neu: Regelung der Etappierung GP Süd</p>
	<p><sup>3</sup> <u>Mit der ersten Etappe des südlichen Gestaltungsplanperimeters sind die Sektoren C1, C3 und C4 sowie der Spielbereich (Art. 8 Abs. 2 GPV) und die Aussenräume (Art. 12 Abs. 3 GPV) zu erstellen.</u></p>	<p>Neu: Regelung der Etappierung GP Süd inkl. Erstellungspflicht der genannten Sektoren und Aussenraumbereiche</p>
	<p><b>Art. 29 - Qualitätssicherung</b></p>	<p>Neu: Regelung Qualitätssicherung</p>
	<p><sup>1</sup> <u>Das im Planungsbericht dokumentierte Richtprojekt vom 16. November 2022 rev. 18. April 2023 und das Mobilitätskonzept vom 29. November 2022 rev. 27. April 2023 gelten als massgebende Beurteilungsgrundlagen für ein Baugesuch innerhalb des Teilgebietes Süd (Sektor C - vgl. Art. 3 Abs. 3 GPV).</u></p>	<p>Neu gemäss Qualitätssicherung</p>

<b>Bauvorschriften rechtskräftiger GP Gwärfihölzli, Stadt Kloten</b>	<b>Bauvorschriften Teiländerung GP Gwärfihölzli</b>	<b>Bemerkungen</b>
	<p><b>7 <u>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u></b></p>	<p><i>Neu: Themenüberschrift</i></p>
<p><b>Art. 22 – Festsetzung, Inkrafttreten</b></p>	<p><b>Art. 30 – Festsetzung <u>und</u> Inkrafttreten</b></p>	<p><i>Ergänzung</i></p>
<p>Dieser revidierte Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat der Stadt Kloten festgesetzt und tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><sup>1</sup> <del>Dieser revidierte</del> <u>Die Revision des öffentlichen</u> Gestaltungsplans "Gwärfihölzli" mit den <u>dazugehörigen Vorschriften</u> wird vom Gemeinderat der Stadt Kloten festgesetzt und <del>tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft</del> <u>wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</u></p>	<p><i>Präzisierung – Festsetzung und Inkrafttreten</i></p>