Kanton Zürich

Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

TEILREVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „BALSBERG“

GESTALTUNGSPLAN-VORSCHRIFTEN

Von den Grundeigentümern festgesetzt am	1. Oktober 1982
Von den Grundeigentümern revidiert und festgesetzt am	10. Oktober 1989
Von den Grundeigentümern revidiert und festgesetzt am	30. Oktober 2022
Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am	29. März 1983
Der Revision vom Gemeinderat zugestimmt am	.....

Der Präsident

.....

Der Schreiber

.....

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. ..... am .....

Für die Baudirektion

Stand 30.10.22_Festsetzung

Die Eigentümer im Gebiet Balsberg nämlich

Bär-Gerber Katharina Elisabeth, Dammweg 71, Aarau
Grundstück Kat. Nr. 3335

Beltopo Immobilien AG, Glattbrugg
Grundstück Kat. Nr. 3061

Beltopo Immobilien AG, Glattbrugg
Grundstück Kat. Nr. 4052

Bucher Josef Peter, Bucher-Braun Alice Klara, Am Balsberg 61, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4784

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 3027

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 3089

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 3196

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4724

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4729

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4783

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4785

Gerber Gottfried Heinrich, Am Balsberg 65, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 3336

Gerber Gottfried Heinrich, Am Balsberg 65, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4731

White Bear Anna Barbara, 48 Lochner Street, West Hobart, Tasmanien, Australien
Grundstück Kat. Nr. 4723

Gerber Verena Magdalena, Am Balsberg 69, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 3337

Gerber Verena Magdalena, Am Balsberg 69, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4721

Gerber Verena Magdalena, Am Balsberg 69, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4728

Habitat 8000 AG, Limmatstrasse 107, Zürich
Grundstück Kat. Nr. 3197

Immobilien Anlagestiftung Turidomus, Obstgartenstrasse 19, Zürich
Grundstück Kat. Nr. 3028

Immobilien Anlagestiftung Turidomus, Obstgartenstrasse 19, Zürich
Grundstück Kat. Nr. 4051

Immobilien Anlagestiftung Turidomus, Obstgartenstrasse 19, Zürich
Grundstück Kat. Nr. 4865

Industrielle Betriebe Kloten AG, Flughafenstrasse 25, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 3195

Logis Suisse AG, Haselstrasse 16, Baden
Grundstück Kat. Nr. 3338

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4048

Politische Gemeinde Kloten, Kirchgasse 7, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4049

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4050

Erbengemeinschaft Gottfried Gerber, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4473

Miteigentum „Am Balsberg 63“
- T.B. Blum und M. M. Ivone,
- M.G. Filippi und A. Filippi, Kloten
- W.W Zgraggen und A.M. Zgraggen, Kloten
- B. Hartmann, Kloten

Am Balsberg 63, Kloten
Grundstück Kat. Nr. 4730

White Bear Anna Barbara, 48 Lochner Street, West Hobart, Tasmanien, Australien
Grundstück Kat. Nr. 3105

White Bear Anna Barbara, 48 Lochner Street, West Hobart, Tasmanien, Australien
Grundstück Kat. Nr. 4866

White Bear Anna Barbara, 48 Lochner Street, West Hobart, Tasmanien, Australien
Grundstück Kat. Nr. 4867

revidieren, gestützt auf § 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, die nachstehenden Artikel des privaten Gestaltungsplans "Balsberg"

Unterschriften der Grundeigentümer:

Erbgemeinschaft Gottfried Gerber .....

Beltopo Immobilien AG, Glattbrugg .....

Bär-Gerber Katharina Elisabeth, Aarau .....

Bucher Josef Peter, Bucher-Braun Alice Klara, Kloten .....

Gerber Gottfried Heinrich, Kloten .....

Gerber Verena Magdalena, Kloten .....

Habitat 8000 AG, Zürich .....

Immobilien Anlagestiftung Turidomus, Zürich .....

Industrielle Betriebe Kloten AG, Kloten .....

Logis Suisse AG, Baden .....

Politische Gemeinde Kloten, Kloten .....

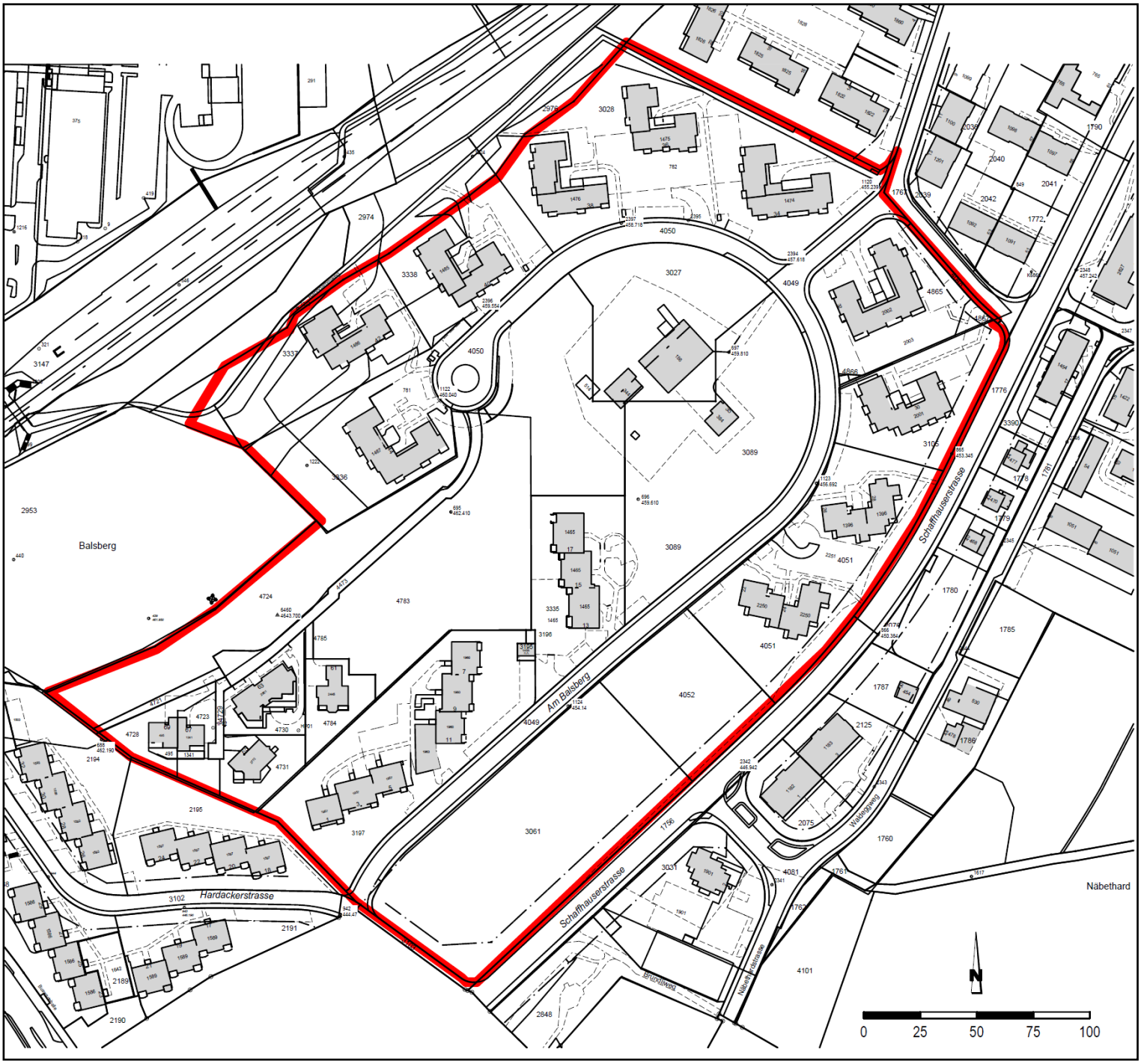
Miteigentum "Am Balsberg 63" Kloten:

- T.B. Blum und M. M. Ivone, Pfäffikon .....
- M.G. Filippi und A. Filippi, Kloten .....
- W.W Zgraggen und A.M. Zgraggen, Kloten .....
- B. Hartmann, Kloten .....

White Bear Anna Barbara, West Hobart, Australien .....

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „BALSBERG“

Übersichtsplan 1:2'500



Synoptische Darstellung der geltenden Fassung der Vorschriften vom 10. Oktober 1989 und der Vorlage „Teilrevision 2022“

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
Art. 1 Geltungsbereich Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Übersichtsplan Massstab 1:2'500 bezeichnete Gebiet Balsberg.	**Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile** 1. Der private Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden „Gestaltungsplanvorschriften“ datiert 30. Oktober 2022, dem zugehörigen Plan „Gestaltungsplan Balsberg 1:1'000“ datiert 30. Oktober 2022 dem Spezialplan “Höhenbegrenzungslinien Sektor A“ datiert 30. Oktober 2022. Der Plan „Situationsplan / Querprofile Sektor A“ 30. Oktober 2022 hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung. 2. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Übersichtsplan 1:2‘500 bezeichnete Gebiet Balsberg. 3. Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Kloten sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Beim übergeordneten kantonalen Recht ist die bis zum 28. Februar 2017 geltenden „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
	Art. 2 Einträge im Situationsplan 1:1‘000
Art. 2.1 Nutzung Die im Situationsplan 1:1'000, datiert Juli 1982. enthaltenen Angaben zur Nutzung sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Die Bruttogeschossfläche (BGF) der Sektoren A, B und des 2-geschossigen Teiles von H darf nicht durch Übertragung aus einem anderen Sektor erhöht werden.	**Art. 2.1 Nutzung** 1. Die im „Gestaltungsplan Balsberg 1.1'000“, datiert 30. Oktober 2022 enthaltenen Angaben zum Mass der Nutzung sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans und gehen dem Übersichtsplan 1:2'500 vor. 2. Die Bruttogeschossfläche (BGF) der Sektoren A, B und des 2-geschossigen Teiles von H darf nicht durch Übertragung aus einem anderen Sektor erhöht werden. 3. Unter BGF wird die Summe der Grundflächen - welche sich in den Vollgeschossen eines Gebäudes befinden - verstanden. Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Dach und Untergeschosse werden nicht an die BGF angerechnet.
Art. 2.2 Gebäudehöhe Die im Situationsplan eingetragenen Geschosszahlen dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen: Sollte wegen den Flughafen-Höhenbeschränkungen ein Geschoss nicht realisiert werden können, so kann die wegfallende Ausnützung bei anderen Gebäuden entweder gleichmässig verteilt oder durch Erhöhung um ein Geschoss kompensiert werden.	**Art 2.2. Gebäudehöhe und Geschosszahl** 1. Die im „Gestaltungsplan Balsberg 1.1'000“, datiert 21. Mai 2020 eingetragenen Geschosszahlen dürfen nicht überschritten werden. 2. Sollte wegen der Flugsicherheitsbeschränkung ein Geschoss nicht realisiert werden können, so kann die wegfallende Ausnützung bei anderen Gebäuden entweder

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
Über die erlaubte Geschosszahl hinaus ist die Errichtung eines Attikageschosses nur dort zulässig, wo der Situationsplan ein solches zulässt. In den Sektoren A und B werden die zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgelegt: ~~*Sektor A Block A 461 M.ü.M.***~~ ~~*Block B 465 M.ü.M*~~ ~~Sektor B Block C für Gewerbe 465 M.ü.M~~ ~~für Wohnen 468 M.ü.M~~ ~~nach Revision 90: 463 M.ü.M~~ Von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten.	gleichmässig verteilt oder durch Erhöhung um ein Geschoss kompensiert werden. 3. Über die erlaubte Geschosszahl hinaus ist die Errichtung eines Attikageschosses nur dort zulässig, wo der Situationsplan ein solches zulässt. 4. Im Sektor A ist die Geschosszahl frei. Die maximale Gebäudehöhe wird abschliessend durch den Spezialplan “Höhenbegrenzungslinien Sektor A“ datiert 21. Mai 2020 definiert. 5. Im Sektor A darf die maximale Gebäudehöhe von technisch bedingten Gebäudeteilen wie Kamine, offene Absturzsicherungen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie durchstossen werden. Technisch bedingte Aufbauten - wie Lüftungszentralen oder Lift- und Treppenhauskerne - dürfen eine Grundfläche von maximal 60m^2 pro Erschliessungskern nicht überschreiten. Solche technischen Aufbauten dürfen zudem, ab Oberkante Dach des Attikageschosses gemessen, nicht höher als 3.00m sein. Auch dürfen sie ein 45° Profil - welches auf der Schnittlinie der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses gelegt wird - nicht durchstossen. 6. Im Sektor B ist die Geschosszahl frei. Die maximale Gebäudehöhe gemäss PBG darf 18.00m nicht überschreiten.

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
Art. 2.3 Nutzweise In allen baulich nutzbaren Sektoren ist nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genützten Flächen in den Sektoren A + B gesamthaft höchstens 3/4, in allen übrigen Sektoren höchsten 1/3 der BGF betragen darf. In den Sektoren A + B ist es zudem gestattet, Geschäfts- und Bürogebäude des Handels- und Dienstleistungssektors zu errichten. ~~**Art. 2.4 Besondere Nutzungsanordnung**~~ ~~In den Sektoren A und B dürfen in den Erdgeschossen längs der Schaffhauserstrasse aus Immissionsgründen keine Wohnungen eingerichtet werden, es sei denn, solche Erdgeschosswohnungen würden durch technische und gestalterische Massnahmen ausreichend geschützt.~~	**Art. 3. Nutzweise** 1. In den Sektoren A, B und dem südlichen Teil des Sektors C (ESIII) ist – entsprechend dem Regionalen Richtplan vom 14. Februar 2018 - Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil an den gewerblich sowie für das Wohnen genutzten Flächen hat jeweils mindestens 25% der BGF zu betragen. 2. Ebenfalls gestattet ist es, in den Sektoren A, B und dem südlichen Teil des Sektors C Geschäfts- und Bürogebäude des Handels- und Dienstleistungssektors zu errichten. 3. In den Punktbauten 2,3 und 4 des Sektors A ist nur Wohnnutzung zulässig. Entsprechend werden diese Bauten der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt. 4. Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe ist in allen anderen baulich nutzbaren Sektoren gestattet. Der Anteil der gewerblich genützten Flächen darf gesamthaft höchstens 1/3 der BGF betragen. 5. Die bestehenden Ökonomiegebäude Nr. 156 und Nr. 344 im Sektor K dürfen für Wohnzwecke und nicht störendes Gewerbe (z.B. Café, Werkstatt etc.) genutzt werden. Um- und Ersatzneubauten sind zulässig, wobei für diese die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten maximalen Masse gelten. Geringfügige Abweichungen von Ausrichtung, kubischer Gestaltung und Dachform sind zulässig. Diese Bruttogeschossfläche wird nicht in den anderen Sektoren angerechnet.

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
	Art. 4 Elemente mit orientierendem Charakter 1. Im Situationsplan 1:1'000 unter „Orientierungsinhalt" dargestellte Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung. 2. Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient der Baubehörde für die Behandlung von Baugesuchen betreffend den Sektor A in Ermessensfragen das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Projekt (Richtprojekt der ww Architekten AG ETH BSA, Zürich) als richtungsweisend. **Art. 5. Lärmschutz** 1. In den Sektoren A und B gelten folgende Vorgaben: – Solitäre Lärmschutzwände oder –wälle sind nicht zulässig – Entlang der Schaffhauserstrasse ist eine geschlossene Bebauung zu realisieren. Pro Sektor ist maximal ein Durchgang für Fussgänger mit einer Breite von maximal 5m zulässig. Dieser ist jeweils akustisch optimiert auszugestalten (keine parallelen oder schallharten Flächen). – im Sektor A ist die geschlossene Bebauung bis auf eine Höhe von mindestens 7.0m ab gewachsenem Terrain zu realisieren. – In der ersten Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden können, welches gegenüber der Schaffhauserstrasse vollständig lärmabgewandt ist.

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
	– Jede Wohneinheit in der ersten Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse muss über einen lärmabgewandten privaten Aussenraum verfügen.
	Art. 6. Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens
	1. Für eine Überbauung der Sektoren A und B müssen je ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren für Architekten unter Einbezug der Stadt Kloten durchgeführt werden. Diese Verfahren müssen zum Ziel haben, Überbauungen mit hoher architektonischer Qualität und bestmöglichem Lärmschutz garantieren zu können. Die ausgearbeiteten Projekte sollen auch dazu dienen, das Erreichen der angestrebten städtebaulichen Qualität sicherzustellen.
Art. 3.1 Bauweise Gebäude haben sich bezüglich Grundfläche und Stellung nach der im Situationsplan eingezeichneten Überbauung, unter Beachtung des eingetragenen Projektierungsspielraumes zu richten. ~~***Art. 3.2***~~ ~~***Es sind nur Flachdächer, die aus nichtblendenden Materialien ausgeführt werden, zulässig.***~~	**Art. .7 Bauweise** 1. Hauptgebäude haben sich bezüglich Grundfläche und Stellung nach den im Situationsplan eingezeichneten Mantellinien zu richten. Für «Besondere Gebäude» sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gelten die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften, sofern die eingezeichneten Mantellinien nicht ein Näherbauen an die nachbarliche Grenze erlauben. 2. In Sektor A dürfen die Mantellinien der Riegel- und der Punktbauten durch einzelne Vorsprünge höchstens in einer Tiefe von 2.0m überstellt werden. Erker, Balkone und

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
~~**Art. 3.3**~~ Keine Gebäude, Gebäudeteile oder Bepflanzungen dürfen die im Sicherheitszonenplan ~~108.419 der Kantonalen Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich vom 15.08.1977~~ angegebenen zulässigen Koten überschreiten. ~~Gemäss Entscheid des Amtes für Luftverkehr vom 13.11.1980 dürfen im Sektor H die im Sicherheitszonenplan festgesetzten Höhen maximal um 2.5 Meter überschritten werden.~~ ~~***Art. 3.4 Gestaltung***~~ ~~*Für Fassaden ist vorwiegend verputztes Mauerwerk zulässig; sie sind in zurückhaltendem Farbton zu halten, reines Weiss sowie grelle Farben sind verboten.*~~ **Art. 4.1 Umgebung** Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen, u.a. mit quartierinternen Fusswegverbindungen und der nötigen Bepflanzung.	dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. 3. Gegenüber der Strasse „Am Balsberg“ dürfen die Punktbauten in Sektor A ab dem ersten Obergeschoss auf einer Tiefe von maximal 1.7m auf maximal 1/3 des Fassadenlänge die Mantellinien überstellen. Weitere vorgehängte Bauteile, wie z.B. Balkone, sind an diesen Punktbauten gegenüber der Strasse «Am Balsberg» nicht erlaubt. 4. Sämtliche Neubauten im Gestaltungsplanperimeter müssen mindestens dem geltenden Minergie Standard oder einem gleichwertigen Label entsprechen. 5. Bestehende Bauten verfügen betreffend Energievorschriften über Bestandesgarantie. **Art. 8. Umgebung** 1. Für den Sektor A ist entlang der Schaffhauserstrasse eine Baumbepflanzung als lockere Allee zu realisieren. Entlang der Strasse «Am Balsberg» sind in den Sektoren A und B die Freiräume strassenbegleitend in freien Formen mit Bäumen / Gehölzen aufzuwerten. 2. Die Innenbereiche der Sektoren A und B sind mit geeigneten Massnahmen zu zonieren in: – Allgemeine Aufenthaltszonen

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
	– Grüne Puffer- & Spielbereich – Private Aussenbereiche der Parterrewohnungen abgetrennt durch geeignete Bepflanzung oder andere angemessene Massnahmen – Wegenetz arealintern 3. Mit der Baueingabe von Bauvorhaben in allen Sektoren ist jeweils ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat, neben der vorgesehenen Bepflanzung und Ausstattung auch die arealinternen Wege sowie deren Anschlüsse an die «quartierinterne Durchwegung» aufzuzeigen. 4. Bepflanzungen in allen Sektoren sind ausschliesslich mit einheimischen Bäumen / Gehölzen / Pflanzen vorzunehmen. 5. Begehbare Terrassen in den Sektoren A und B sind begrünt auszugestalten. 6. Nicht begehbare Flachdächer in allen Sektoren sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, sofern keine Solar- oder Photovoltaikanlagen und dergleichen realisiert werden. 7. Oberflächenwasser ist - wo immer möglich - der Versickerung zuzuführen. Die technische Machbarkeit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines geologischen Gutachtens zu dokumentieren.

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
Art. 4.2 Kinderspielplätze ~~Für Jugendliche ist im Sektor K eine gemeinsame zusammenhängende Spielfläche im Umfang von mindestens 3000 m^2 zu schaffen.~~ Für Kinder sind zusätzlich in den einzelnen Überbauungen Spielplätze in der Grösse von 15% der für Wohnzwecke anrechenbaren Bruttogeschossfläche anzulegen. ~~Anlage und Gestaltung erfolgt nach den Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung.~~	**Art. 9. Spiel- und Ruheflächen** 1. Für Spiel- und Ruheflächen sind in den einzelnen Überbauungen Flächen in der Grösse von 20% der für Wohnzwecke anrechenbaren Bruttogeschossfläche (exkl. Flächen in Dach- und Untergeschossen gem. PBG) anzulegen. 2. Bei Projekten, welche über ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren unter Einbezug der Stadt Kloten erarbeitet werden, genügen minimal 5% der für Wohnzwecke anrechenbaren Bruttogeschossfläche (exkl. Flächen in Dach- und Untergeschossen gem. PBG) für die Erstellung von qualitativ hochstehenden Spiel- und Ruheflächen.
Art. 4.3 Sektor I ~~Gestützt auf Art. 7 hiernach werden in Teilen des Sektors I weitere quartierbezogene Bedürfnisse für die Freizeitgestaltung, Erholung, Begegnung usw. realisiert.~~ ~~Im Weiteren ist im kommunalen Gesamtplan auf einem Teil des Sektors I die Schaffung eines Aussichtspunktes vorgesehen.~~	**Art. 10. Freiflächen** 1. Sektor I stellt Waldabstandsgebiet dar und unterliegt keiner durch den „privaten Gestaltungsplan Balsberg“ festgelegten Nutzung. 2. Die in Sektor K ausgeschiedene Freifläche bezweckt die Sicherung des bestehenden Grünraums. Zulässig sind Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen / Gehölzen / Pflanzen sowie der Bau von Wegen und Anlagen für die Quartier Durchwegung und für die Nutzung der sich im Sektor K befindlichen Gebäude (z.B. Einfriedung, Vorplatz, Aussenparkierung). Versiegelte Flächen sind in der Regel nicht zulässig. Rasenflächen sind möglichst artenreich zu gestalten.

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
Art. 4.4 Abstellplätze Für die Ermittlung der notwendigen Zahl an Abstellplätzen sind die Vorschriften der jeweils gültigen Gemeindebauordnung anzuwenden.	**Art. 11. Abstellplätze** 1. Für die Ermittlung der notwendigen Zahl an Abstellplätzen sind die Vorschriften des jeweils gültigen Parkplatzreglements, respektive der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten, massgebend. 2. Für die Ermittlung der notwendigen Zahl der Veloabstellplätze sind die Norm VSS Norm 640065-2011 - sowie die Merkblätter der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich - anzuwenden. 3. Im Sektor A dürfen oberirdische Besucherparkplätze für die Punktbauten entlang der Strasse „am Balsberg“ nur innerhalb der ausgeschiedenen Bereiche angeordnet werden.
~~**Art. 5 Aussenantennen**~~ ~~Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist die Errichtung von Aussenantennen verboten. Die Gebäude können an die bestehende Sammelantenne angeschlossen werden.~~	
Art. 6 Erschliessung Für die Erschliessung mit Energie, Wasser, Abwasserleitungen, Fusswegen und Strassen sind die Eintragungen im Situationsplan 1:1000 massgebend.	**Art. 12. Erschliessung / gemeinsame Anlagen** 1. Die Zu- und Wegfahrtsachsen für die Sektoren A + B sind im Rahmen eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens für Architekten unter Einbezug der Stadt Kloten festzulegen. 2. Die Verkehrserschliessung darf grundsätzlich nicht direkt ab der Schaffhauserstrasse erfolgen. 3. Die Kosten für Unterhalt, Erneuerung und Betrieb der Privatstrasse Kat. Nr. 4473 und 4050 werden durch die Anstösser im Verhältnis der mit Wohnungen realisierten BGF getragen.
~~**Art. 7.1 Termine**~~ ~~Die gemeinsamen Anlagen (Kinderspielplatz etc.) müssen erstellt werden, wenn nachstehende Bedingungen erfüllt sind:~~ ~~75% der für die Erstellung von Wohnungen vorgesehenen BGF (Bruttogeschossfläche) überbaut ist, oder das Begehren von Grundeigentümern gestellt wird, welche Eigentümer von~~	

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
~~mindestens der Hälfte der dannzumal mit Wohnungen überbauten BGF sind.~~	
Art. 7.2 Die Erstellungskosten für die vorgesehenen gemeinsamen Anlagen (mit Einschluss allfälliger Abbruchkosten) müssen im Verhältnis zu den durch die einzelnen Grundeigentümer realisierbaren BGF bezahlt und vor Baubeginn sichergestellt werden, wobei auch die Eigentümer der gewerblich genutzten Flächen beitragspflichtig sind. ~~*Das Land wird von den Erben Gerber unentgeltlich zur Verfügung gestellt.*~~ Die Unterhalts- und Betriebskosten ~~*(mit Einschluss aller Auslagen und Steuern für das beanspruchte Grundeigentum)*~~ sind den mit Wohnungen realisierten BGF zu belasten.	
Art. 8 Aufhebung Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die Bestimmungen der dannzumaligen Bau- und Zonenordnung.	**Art. 13. Aufhebung** 1. Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten für den gesamten Perimeter die Bestimmungen der dannzumalig geltenden Bau- und Zonenordnung.

Geltende Fassung vom 10. Oktober 1989	Vorlage Teilrevision 2022, Stand 30.Oktober 2022
Art. 9 Inkrafttreten Der revidierte private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	**Art. 14. Inkrafttreten** 1. Der revidierte private Gestaltungsplan Balsberg tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Legende:

~~** *Festlegungen welche bereits mit der Revision vom 10. Oktober 1989 gestrichen worden sind.*~~

~~** Festlegungen welche mit der vorliegenden Revision ersatzlos gestrichen werden sollen.~~