



## VERFÜGUNG

vom 15. Juli 2004

**Illnau-Effretikon. Quartierplan Punt**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)



Der Stadtrat Illnau-Effretikon setzte den Quartierplan Punt am 7. März 2002 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 15. März 2002 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen diese Festsetzung erhobener Rekurs wurde mit Entscheid vom 2. Juli 2003 von der Baurekurskommission und die daraufhin an das Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde mit Entscheid vom 5. Februar 2004 abgewiesen. Mit Schreiben vom 3. Mai 2004 ersucht das Bauamt der Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die nördliche Parzellengrenze von Kat.-Nr. 2645, im Westen und Süden durch die Bauzonengrenze (Abgrenzung zur Erholungs-, Freihalte- bzw. Landwirtschaftszone) sowie im Osten durch die Effretikonerstrasse S-7 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Illnau-Effretikon.

Gemäss Technischem Bericht (Kapitel 3) wird die bestehende Einmündung des Puntweges (Kat.-Nr. 2662) in die Effretikonerstrasse zum Zeitpunkt der Erstellung der neuen Zufahrtsstrasse baulich geschlossen. Bezüglich des Motorfahrzeugverkehrs werden sämtliche Grundstücke rückwärtig über die neue Zufahrtsstrasse erschlossen. Die neue Einmündung in die Effretikonerstrasse liegt ca. 60 m weiter nördlich an einer übersichtlichen Stelle. Der kommunale Fussweg „Chilerain“ wird im engen Abschnitt auf 1.50 m verbreitert.

Für die Erstellung eines normgerechten Trottoirs längs der Effretikonerstrasse S-7 werden vom kantonalen Tiefbauamt auf freiwilliger Basis insgesamt 103 m<sup>2</sup> vorsorglich erworben. Die Erhebung von Trottoirbeiträgen wird zum Zeitpunkt der Realisierung geprüft.

Das Quartierplangebiet liegt im Perimeter des schutzwürdigen Ortsbildes Ober-Illnau (regionale Bedeutung). Der Puntweg (Kat.-Nr. 2662) wird im Bereich der bestehenden Gebäudegruppe leicht ausgebaut. Bei der Gestaltung und Materialwahl für diesen Strassenbau ist dem Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung zu tragen. Bei der Planung der Grundstücksüberbauungen sind die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (BDV Nr. 110 vom 20.2.2003) bezeichneten wichtigen Freiräume zu beachten. Soweit und solange für die verschiedenen Schutzobjekte keine Schutzmassnahmen (§ 205 PBG) getroffen werden, sind die im Inventar ausgewiesenen Anliegen im Einzelfall sachgerecht zu berücksichtigen.

Das Wasserleitungsnetz für das Trink-, Brauch- und Löschwasser kann wie vorgesehen ausgebaut werden. Die Versorgungsleitungen sind mit einem Innendurchmesser von mindestens 125 mm auszuführen. Am Ende der Stichleitung ist ein ständiger Verbraucher anzuschliessen. Zusätzliche Bedürfnisse für den Brandschutz, einschliesslich der Standorte für neue Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen.

Im Quartierplan werden keine neuen Bau- und Niveaulinien festgelegt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation, Wasserversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Stadtrat Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 7. März 2002 festgesetzte Quartierplan Punt wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Illnau-Effretikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'232.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
<hr/>		
Total	Fr.	1'296.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

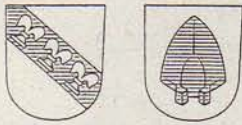
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 15. Juli 2004  
040991/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

*C. Zimmerhald*



Kanton Zürich  
Stadt Illnau Effretikon

Quartierplan Punt

# Technischer Bericht



Vom Stadtrat festgesetzt am: **-7. März 2002**

Namens des Stadtrates

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. G.', written over a vertical line.

Der Schreiber:

A long, flowing handwritten signature in black ink.

Von der Baudirektion genehmigt am: **15. Juli 2004**

Für die Baudirektion:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ch. Zimmerhald'.

BDV-Nr. **757/04**

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 01 315 13 90

Fax 01 315 13 99

info@skw.ch

32190 - 30.1.2002

## 6. Bau- und Niveaulinien

Rechtskräftige Bau- und Niveaulinien

Innerhalb des Quartierplangebietes bestehen entlang der Effretikonerstrasse, des Puntweges und des Chilerains keine rechtskräftige Verkehrsbaulinien. Damit gilt heute für Neubauten gemäss § 265 PBG ein Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen bzw. 3.5 m gegenüber Wegen.

Verzicht auf neue Baulinien

Nach § 98 PBG sind Baulinien so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen beim Endausbau der Anlage genügen. Mit dem Quartierplanverfahren können für die Effretikonerstrasse keine Baulinien festgelegt werden, da sich diese Strasse ausserhalb des Quartierplangebietes befindet.

Innerhalb des Quartierplangebietes wird in Anlehnung an die Praxis in Illnau ebenfalls verzichtet. Es gibt keinen Grund, im Regelfall von der üblichen gesetzlichen Regelung abzuweichen. Ausnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Höhenlage der Strassen

Das Niveau der neuen Stichstrasse wird erst im Rahmen der Projektierung genau festgelegt. Ausgangslage dafür ist das Niveau der Effretikonerstrasse, des Chilerains und des Puntweges, auf welche die neue Strasse höhenmässig anzupassen ist. Das Niveau des ausgebauten Puntweges soll in etwa dem heutigen Niveau entsprechen.

Keine Versorgungsbaulinien

Es werden keine Versorgungsbaulinien festgelegt, da die bestehenden und geplanten Werkleitungen in der Regel innerhalb der Strassen- und Wegtrassees bzw. innerhalb des Strassen- oder Wegabstandes zu liegen kommen.