



VERFÜGUNG

Vom 9. Juli 2013

Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan «Brandriet»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon hat am 7. März 2013 der Revision des privaten Gestaltungsplans «Brandriet» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigungen des Baurekursgerichts vom 24. April 2013 sowie des Bezirksrats vom 30. April 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. Mai 2013 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Brandriet».

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Stadt Illnau-Effretikon wurde mit Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 493/1998 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 30/2011 letztmalig geändert. Das Gestaltungsplangebiet ist der Wohnzone W 2.6. mit Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen und umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 6914.

Mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 1792 vom 22. Juni 1994 wurde der private Gestaltungsplan Brandrietstrasse genehmigt. Von den baulichen Möglichkeiten, welche der Gestaltungsplan bietet, wurde jedoch bis heute kein Gebrauch gemacht. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Ansprüche an den Wohnbaustandard und des Umstandes, dass die bestehende Bebauung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht, wird daher eine Neuüberbauung vorgesehen. Die nach geltendem Gestaltungsplan zulässige Bau-massenziffer von $4.58 \text{ m}^3/\text{m}^2$ soll auf $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden. Als Nachweis für eine städtebaulich verträgliche Umsetzung wurde ein Richtprojekt erarbeitet.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan im Mst. 1:500, den Bestimmungen sowie dem Erläuternden Bericht, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans «Brandriet», dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon am 7. März 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und betragen:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	560.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr.	128.00	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	128.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	192.00	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL/EN	Fr.	128.00	105 326 / 83100.41.382
<hr/>			
Total	Fr.	1'392.00	

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an die Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von 2 Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an ewp AG Effretikon (Nachführungsstelle), sowie an AM und Partner Immobilien AG, Okenstrasse 6, 8037 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 9. Juli 2013
130847/SCM/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stettler



Revision privater Gestaltungsplan Brandriet

Situation

1:500

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 6914 festgesetzt am

Für den Grundeigentümer

Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat Illnau-Effretikon am - 7. MRZ. 2013

Für den Grossen Gemeinderat
Der Präsident:

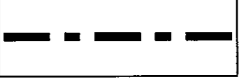

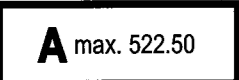
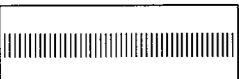
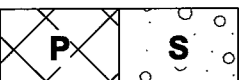
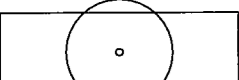


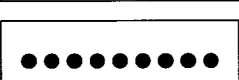
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am - 9. JULI 2013

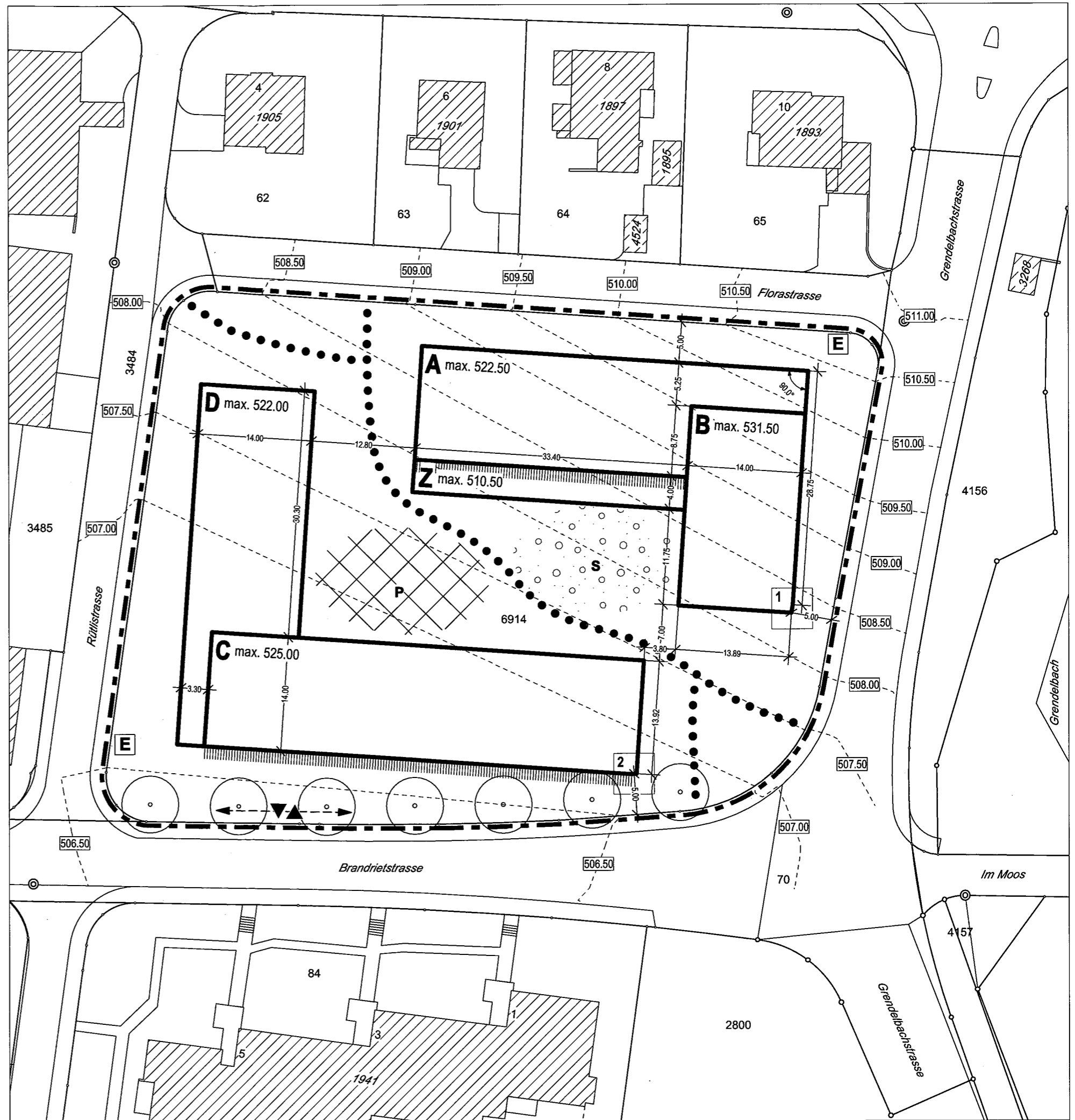
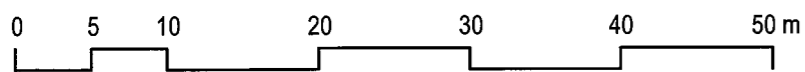
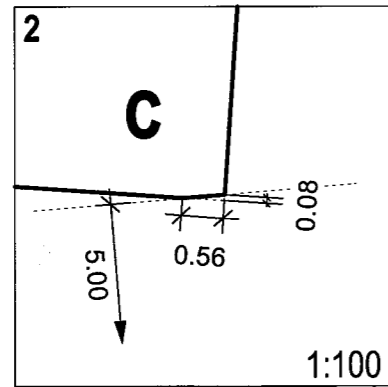
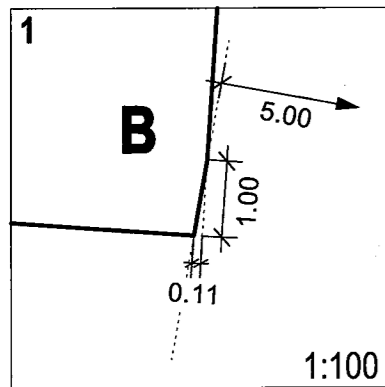
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 86113

Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Gewachsener Boden (m ü.M.)
-  Baubereich mit max. zulässiger Höhenkote (m ü.M.)
-  Balkonbereich
-  Freiräume
P: Siedlungsplatz S: Spielbereich
-  Baumreihe
(Lage und Anzahl der Bäume schematisch)
-  Entsorgung (Sammelstellen)
-  Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
(mit Anordnungsspielraum)
-  Fussweg (schematisch)

Vergrosserte Planausschnitte





Revision privater Gestaltungsplan Brandriet

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 6914 festgesetzt am

Für den Grundeigentümer

Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat Illnau-Effretikon am - 7. MRZ. 2013

Für den Grossen Gemeinderat

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am - 9. JULI 2013

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 86113

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Brandriet bezweckt:

- eine bauliche Verdichtung an zentraler Lage
- eine gute städtebauliche Einordnung der Neubauten
- eine hohe Aussenraumqualität
- eine zeitgemässe Energieversorgung

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes *Brandriet* ist im zugehörigen Plan Massstab 1:500 bezeichnet.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon massgebend.

4. Richtprojekt

Das Richtprojekt von hlp Architekten und DARDELET Büro für Landschaftsarchitektur vom 29.2.2012 dient als minimaler Standard für die Beurteilung der Gesamtwirkung eines Bauvorhabens.

5. Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude

- Gewachsener Boden** ¹ Der massgebliche gewachsene Boden (m ü.M.) ist im Plan festgelegt.
- Baubereiche** ² Die Lage und äussere Abmessung von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen A – D und Z mit den maximal zulässigen Höhenkoten, welche ausschliesslich von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden dürfen.
Die rechtsgültigen Baulinien sind nicht massgebend.
- Zulässige Baumasse** ³ Innerhalb des Geltungsbereichs gilt für Hauptgebäude eine Baumassenziffer von maximal $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
Ziffer 5.1.1 der Bau- und Zonenordnung kommt nicht zur Anwendung.
Die Baumasse im Baubereich Z muss aufgrund der darin festgelegten Nutzungen nicht an die Baumasse für Hauptgebäude angerechnet werden (vgl. 6. Nutzweise).
- Besondere Gebäude** ⁴ Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- Balkone** ⁵ Balkonaustragungen dürfen die Baubereiche allseits höchstens um 1.5 m und auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge überschreiten.
- Balkonbereiche** ⁶ In den im Plan speziell bezeichneten Balkonbereichen dürfen Balkonaustragungen die Baubereiche in jedem zweiten Geschoss auf maximal zwei Drittel der zugehörigen Fassadenlänge überschreiten.
- Verglasung** ⁷ Balkone dürfen nicht verglast werden. Zulässig sind Brüstungen aus Glas bis zu einer Höhe von 1.3 m.

6. Nutzweise

- Grundsatz** ¹ Zulässig sind Wohnen und nicht störende Betriebe.
Im Baubereich Z sind ausschliesslich Nutzungen im Sinne von besonderen Gebäuden zulässig.
- Wohnungen** ² Mindestens 70% der Wohnungen müssen 3.5 oder mehr Zimmer aufweisen.

7. Gestaltung

- Grundsatz** ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind zu erfüllen.
Zur Beurteilung der erhöhten Anforderungen, insbesondere der Umgebungsgestaltung, holt die Baubehörde die Stellungnahme eines unabhängigen Fachgutachters ein.
- Freiräume** ² Die im Plan speziell bezeichneten Freiräume sind als aufenthaltsfreundliche und nutzungsneutrale Platz- und Spielbereiche auszugestalten und mehrheitlich zu begrünen. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Wüchsigkeit ist durch eine ausreichende Bodenmächtigkeit (Humusschicht) sicherzustellen.
- Baumreihe** ³ Längs der Brandrietstrasse ist eine Baumreihe mit Hochstammbäumen zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Dachbegrünung** ⁴ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

8. Erschliessung

- Tiefgarage** ¹ Alle Parkplätze für die Überbauung sind in einer Tiefgarage zusammenzufassen.
- Zu- und Wegfahrt** ² Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage ist im Plan festgelegt.
- Abstellplätze** ³ Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche, hausinterne Abstellplätze vorzusehen. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Veloabstellplätze zu erstellen.
In der Nähe der Hauseingänge sind zusätzlich Abstellplätze im Aussenbereich zu erstellen.
- Fussweg** ⁴ Die im Plan eingetragenen Fussgängerverbindungen müssen eine Breite von mindestens 1.8 m aufweisen und dauernd zugänglich sein.
- Entsorgung** ⁵ Die Entsorgung hat an den im Plan bezeichneten Sammelstellen zu erfolgen.
- Entwässerung** ⁶ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Regenwasser ist in den Grendelbach einzuleiten.

9. Energie

Neubauten sind nach Minergie-P Standard zu erstellen.

10. Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

11. Schlussbestimmung

Der vorliegende private Gestaltungsplan Brandriet ersetzt den privaten Gestaltungsplan "Brandrietstrasse" von 1993 und tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.