

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 25. November 1992

3573. Privater Gestaltungsplan Wiesental, Illnau-Effretikon

Am 30. Januar 1992 stimmte der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan Wiesental zu. Ein gegen diesen Beschluss eingereichter Rekurs wurde inzwischen zurückgezogen. Mit Schreiben vom 29. September 1992 ersucht die Gemeindebehörde um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das von der Vorlage erfasste Gebiet liegt in der Kernzone sowie in der Landwirtschaftszone. Der Gestaltungsplan soll die Erweiterung der in der Kernzone liegenden Lampenfabrik ermöglichen. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt im Lärmbereich der Kempptalstrasse. Die Bauvorschriften zum Gestaltungsplan gewährleisten eine Überbauung, die den Anforderungen der Lärmschutzverordnung entspricht.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

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 private Gestaltungsplan Wiesental, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon am 30. Januar 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

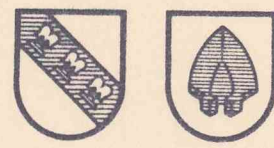
II. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon, 8307 Effretikon (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. November 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Legende

- Geltungsbereich
- Baubereiche für Hauptbauten
- Baubereiche für Zwischenbauten
- Hauptfirstrichtung
- Ein-/Ausfahrt über Kempptalstrasse
- Bereich für Grünflächen
- Grünstreifen
- Waldabstandslinie
- Gewässerabstandslinie
- Gewässerbaulinie
- Baulinie

Privater Gestaltungsplan "Wisental", Illnau
Plan mit Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 31. 7. 91
Der Grundeigentümer: V. Dorshardt

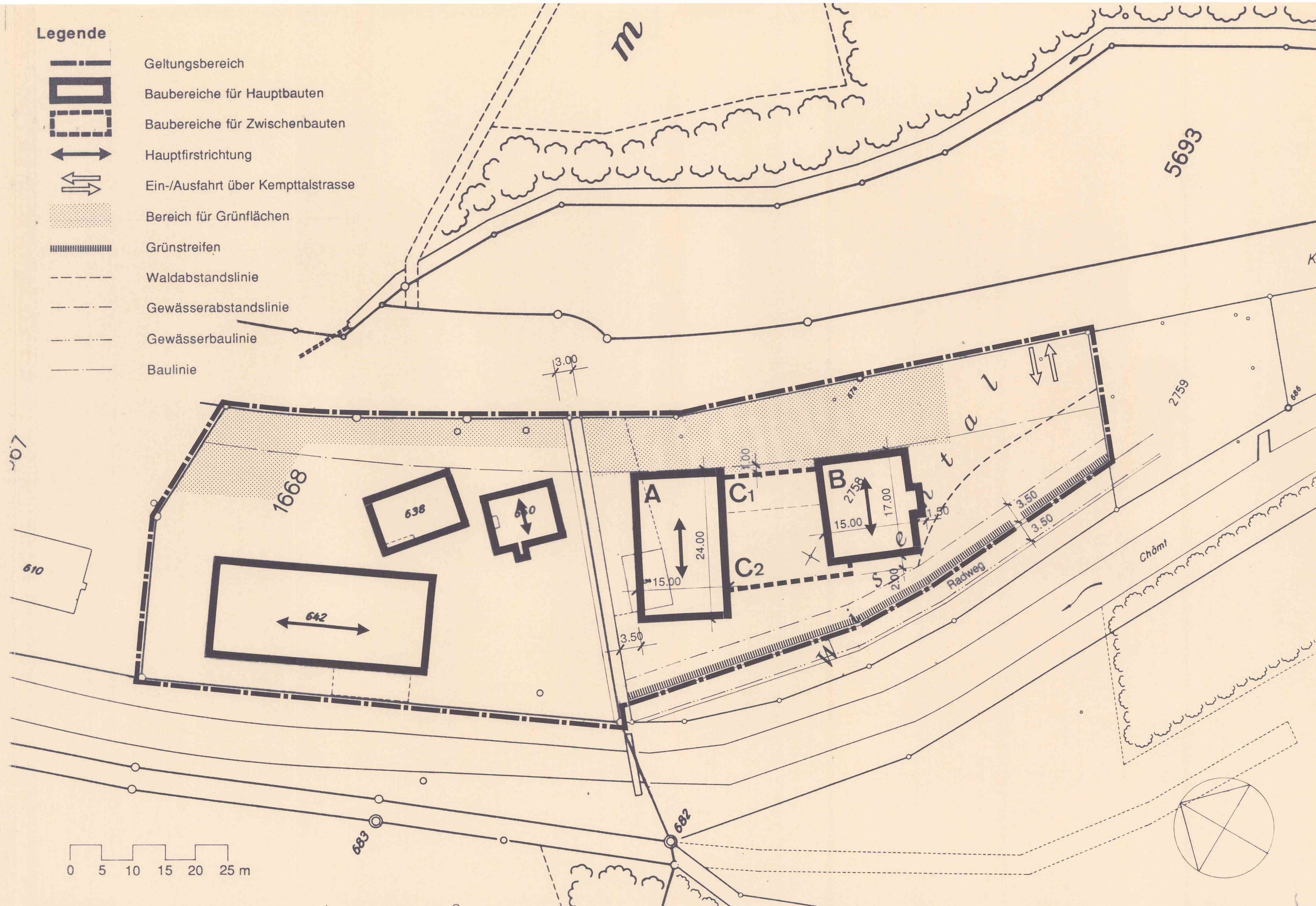
Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: 30. Jan. 1992

Der Präsident: R. Lardt
Der Schreiber: A. Meyer

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3573 vom 25. Nov. 1992 genehmigt

Vor dem Regierungsrat:

Der Staatsschreiber:



Bestimmungen

1. **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "Wisental" ist im zugehörigen Plan bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.
2. **Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**
Soweit der private Gestaltungsplan keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Kernzone gemäss jeweils gültiger Bau- und Zonenordnung.
3. **Zahl, Lage, Abmessungen sowie Nutzungsmass der Gebäude**
 - 3.1 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude und Zwischenbauten ergeben sich aus den Angaben im Plan. Ausser in den Bereichen für Grünflächen sind Besondere Gebäude gemäss den Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zulässig.
 - 3.2 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Zahl der Gebäude	Gebäudehöhe max.	Gesamthöhe bis First max.	Bruttogeschossfläche max.
A	1	7.50 m	14.50 m	1150 m ²
B	1	7.50 m	14.50 m	850 m ²
C1	1	7.50 m	12.50 m	250 m ²
C2	1	4.00 m	---	150 m ²
 - 3.3 Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.
4. **Nutzweise der Gebäude**
 - 4.1 Es sind mässig störende Gewerbebetriebe, Büros und in den Dachgeschossen auch Wohnungen zulässig.
 - 4.2 Lärmempfindliche Räume dürfen nicht gegen die Kempptalstrasse orientiert sein. Im Baubereich B dürfen zudem keine Wohnräume - ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume - gegen Südosten orientiert sein.
5. **Gestaltung der Bauten**
 - 5.1 Die Fassaden- und Dachgestaltung hat sich in strukturellem Aufbau, Proportionen und Materialien an die Merkmale von herkömmlichen Kernzonenbauten zu halten, wobei ein zeitgemässer architektonischer Ausdruck anzustreben ist.
 - 5.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgelegt.
 - 5.3 Die Dachneigungen der Hauptbauten müssen min. 40° a.T. betragen.
 - 5.4 Der Zwischenbau C2 ist als begehbares und begrüntes Flachdach auszugestalten.
6. **Erschliessung**
 - 6.1 Die Lage der Zu- und Wegfahrt für das ganze Gestaltungsplangebiet über die Kempptalstrasse ist mit Pfeilsymbolen im Plan bezeichnet.
 - 6.2 Die bestehende Einfahrt zu Kat. Nr. 1668 ist aufzuheben.
 - 6.3 Der öffentliche Fussweg ist auf 3.00 m zu verbreitern und muss der Allgemeinheit dauernd zugänglich sein.
7. **Umgebung**
 - 7.1 Der projektierte Radweg entlang der Chämt soll von der internen Zufahrtsfläche durch einen Grünstreifen von min. 1.00 m Breite abgegrenzt werden. Die Hälfte des Grünstreifens ist innerhalb des Gestaltungsplans anzuordnen. An engen Stellen kann dieser Anteil von min. 50 cm Breite aufgehoben werden, sofern die Minderflächen an weniger engen Stellen kompensiert werden.
 - 7.2 Der im Plan bezeichnete Bereich für Grünflächen ist mehrheitlich mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
8. **Lärmempfindlichkeitsstufe**
Das Gebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
9. **Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan "Wisental" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

GLS

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich

Tel 01 252 74 80
Fax 01 252 05 46

Objekt Nr.: 32131 Massstab: 1:500 Format: 84/30 Datum: 19.7.1991

