



VERFÜGUNG

vom 30. August 2001

Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan Burgwis

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 14. Juni 2001 stimmte der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan Burgwis zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. August 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 13. August 2001 ersucht das Bauamt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan bezweckt die optimale bauliche Nutzung des Fabrikationsareals der Firma Jegen. Gegenüber den Bestimmungen der Zentrumszone der Bau- und Zonenordnung wird die Baumassenziffer erhöht. Die Lage und die Anzahl der möglichen Neubauten und deren Nutzung werden näher festgelegt. Damit wird ermöglicht, dass der Betrieb längerfristig auf dem Areal weitergeführt werden kann. Der Gestaltungsplan entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Planung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Burgwis, dem der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon am 14. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Anton Jegen AG, Effretikon, Moosburgstrasse 5, 8307 Effretikon)

Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

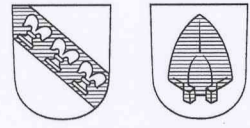
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Das Bauamt Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekursionskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 30. August 2001
011660/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

C. Dimmerhall



Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Burgwis

Situation

1 : 500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am **26. Jan. 2001**

Der Grundeigentümer:

Anton Jegen AG
8307 Effretikon

Zugestimmt durch den Grossen Gemeinderat am **14. Juni 2001**

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

[Signatures]

Von der Baudirektion genehmigt am **30. Aug. 2001**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **10361/01**

[Signature]

Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15, 8008 Zürich

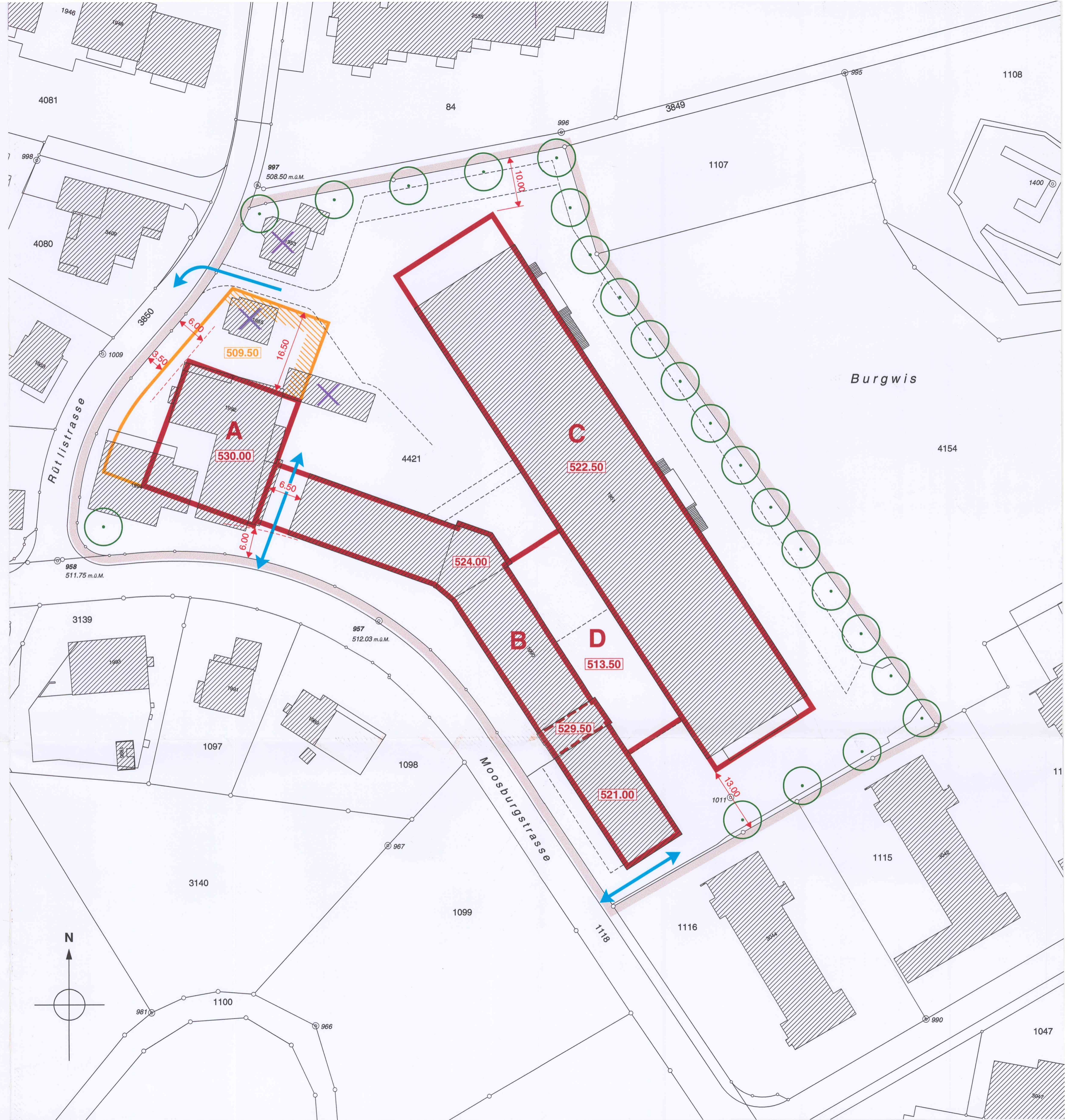
32257 - 19.01.2001

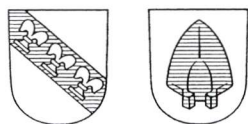
Tel. 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46

e-mail svkplaner@swissonline.ch

Verbindlicher Inhalt:

- | | | |
|--|--|-----------|
| | Geltungsbereich Gestaltungsplan | Ziff. 2 |
| | Baubereich für Hauptgebäude | Ziff. 4.1 |
| | Baubereich für unterirdische Bauten | Ziff. 4.2 |
| | Sichtbare Fassaden zulässig | Ziff. 4.2 |
| | Abbruch von Hochbauten | Ziff. 4.3 |
| | Maximale Höhenkoten der einzelnen Gebäudeteile (m ü. M.) | Ziff. 4.4 |
| | Hochstämmige Laubbäume (schematische Darstellung) | Ziff. 6.2 |
| | Bereiche Ein- / Ausfahrten | Ziff. 8 |





Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Burgwis

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: **26. Jan. 2001**

Der Grundeigentümer:

Anton Jegen AG
8307 Effretikon

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: **14. Juni 2001**

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, corresponding to the President and Secretary of the Municipal Council.

Von der Baudirektion genehmigt am: **30. Aug. 2001**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **1036101**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Building Director.

Bestimmungen

1. Zweck

Der Gestaltungsplan „Burgwis“ bezweckt die optimale bauliche Nutzung des Fabrikationsareals der Firma Jegen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes „Burgwis“ ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt.

3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon vom 30. Januar 1997 massgebend.

4. Bebauung

4.1 Baubereiche für Hauptgebäude

Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan dargestellten Baubereiche zulässig. Anbauten und Besondere Gebäude, wie zum Beispiel Nottreppen, Verladerampen, Vordächer usw., sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

4.2 Baubereich für Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sind nur im speziell bezeichneten Bereich längs der Rütlistrasse zulässig. Nord- und Ostfassaden dieser unterirdischen Bauten dürfen voll sichtbar sein.

4.3 Abbruch von Bauten

Die im Plan speziell bezeichneten bestehenden Gebäude sind spätestens im Zusammenhang mit einem Neubau im Baubereich A vollständig abzubauen.

4.4 Gesamthöhen

Die maximalen Gesamthöhen sind im Plan durch Höhenkoten (Meter über Meer) festgelegt. Die Gesamthöhen dürfen nur durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

4.5 Dachform

Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

5. Nutzung

5.1 Nutzungsmass

Das maximale Nutzungsmass wird durch den einzelnen Baubereich und die dazugehörige Höhenkote der maximalen Gesamthöhe bestimmt.

5.2 Nutzungsart

In allen Baubereichen sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Wohnnutzung ist nur in den beiden obersten Geschossen des Baubereichs A zulässig.

6. Gestaltung / Umgebung

6.1 Grundsatz

Alle Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu gestalten, dass für das Gestaltungsplangebiet eine gute Gesamtwirkung entsteht und eine gute Eingliederung in die angrenzenden Zonen gewährleistet wird.

6.2 Bepflanzung

Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die bestehenden Hochstammbäume längs der Grenze zur Freihaltezone sind zu erhalten resp. bei Abgang zu ersetzen. Längs den angrenzenden Wohnzonen sind hochstämmige Laubbäume vorzusehen.

7. Autoabstellplätze

7.1 Anzahl

Für die Angestellten, die Bewohner und Besucher dürfen gesamthaft höchstens 80 Autoabstellplätze erstellt werden.

7.2 Anordnung

Die Parkplätze sind innerhalb des Areals anzuordnen; längs der Rütlistrasse und längs der Moosburgstrasse sind nur Besucherparkplätze zulässig.

Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit einem offenen, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

8. Erschliessung

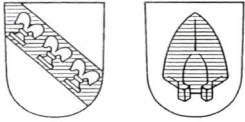
Die Ein- und Ausfahrten zum Areal erfolgen über die im Plan bezeichneten Stellen.

9. Heizenergie

Bei einer allfälligen Umstellung oder Ergänzung der bestehenden Restholzheizung auf ein anderes Heizsystem, ist neu für das ganze Gestaltungsplangebiet eine Gasheizung vorzusehen.

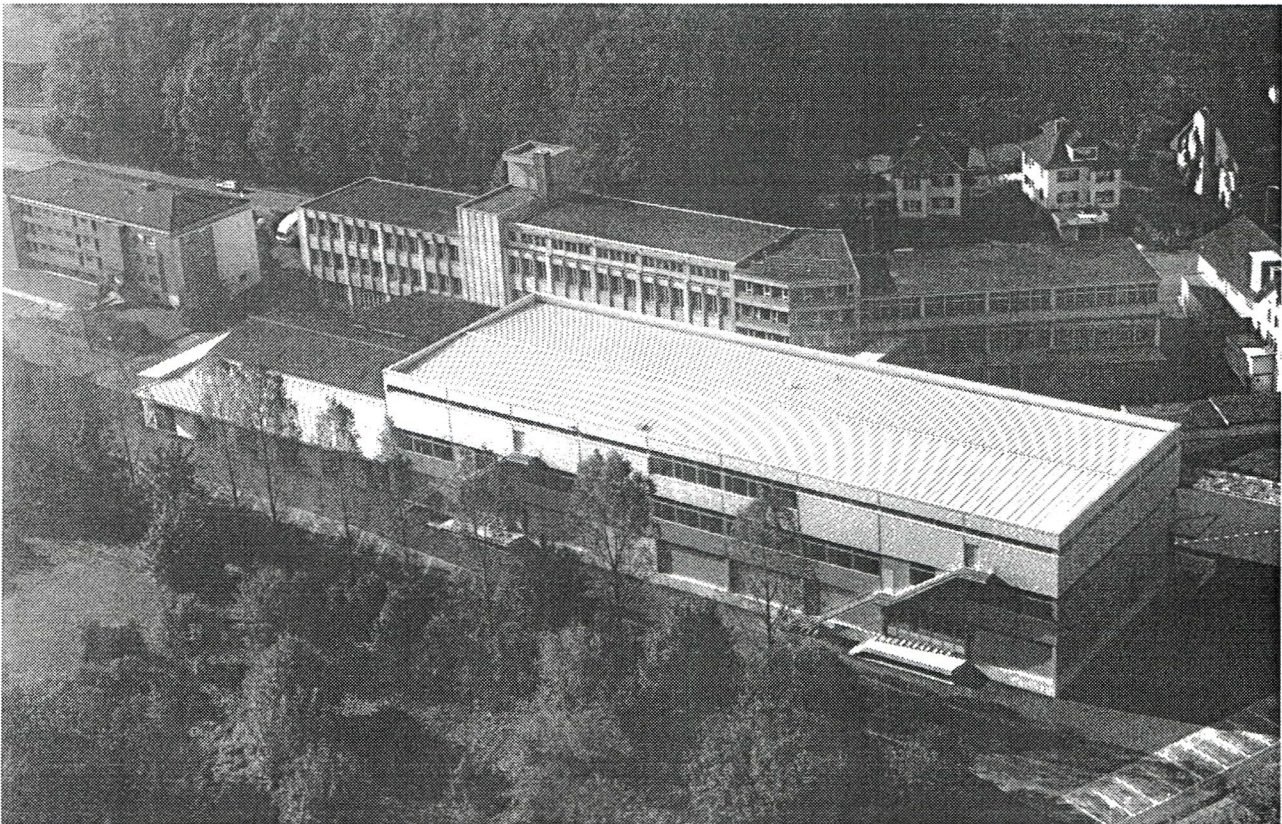
10. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Burgwis

Erläuterungen



Erläuterungen

1. Einleitung

Ausgangslage

Im Gestaltungsplangebiet liegt der Produktionsbetrieb der Firma Jegen AG, Gaststätten- und Ladenbau.

Der Betrieb soll längerfristig auf diesem Areal weitergeführt werden. Dazu sind bauliche Erweiterungen resp. der Ersatz von alten bestehenden Gebäuden notwendig. Das Architekturbüro Peter Hänni und Partner hat diese notwendigen baulichen Ergänzungen aufgezeigt. Vorgesehen ist insbesondere der Abbruch der bestehenden alten Liegenschaften längs der Rütli-Strasse und an der Ecke zur Moosburgstrasse. Diese Gebäude sind für eine zeitgemässe Produktion nicht geeignet. Anstelle dieser Gebäude soll neu ein markanter Eckbau das Areal auf der Westseite abschliessen. Im weitem ist ein Ersatz der eingeschossigen Lagerbauten südlich des neuen Produktionsgebäudes vorgesehen. Hier ist eine Verlängerung des dreigeschossigen Gebäudes geplant.

All diese baulichen Vorhaben sollen etappenweise realisiert werden. Da im Endausbau die bauliche Nutzung grösser sein wird als die heute mögliche Nutzung gemäss der Bau- und Zonenordnung, können die Bauvorhaben nur mit einem Gestaltungsplan realisiert werden.

Anlass für den Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan „Burgwis“ soll diese bauliche Entwicklung aufgezeigt resp. ermöglicht werden. Damit soll das Areal weiterhin optimal genutzt werden können.

Bau- und Zonenordnung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Zentrumszone Z 4.0. Neben dem Wohnen sind hier Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Gegen Süden und Norden wird das Gebiet durch die Wohnzone W 2.6 und gegen Osten durch die Freihaltezone (Moosburg) begrenzt.

2. Formelles

Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan wird durch den Grundeigentümer festgesetzt.

Verfahren

Vor der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat wurde dieser private Gestaltungsplan während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Jedermann konnte Einwendungen machen. Von dieser Möglichkeit hat niemand Gebrauch gemacht.

Gleichzeitig wurde der Plan der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Diese beurteilt den Plan als rechtmässig und zweckmässig sodass einer Genehmigung nichts im Wege steht.

Da der private Gestaltungsplan von der Grundordnung (Bau- und Zonenordnung) abweicht, muss der Grosse Gemeinderat dem Gestaltungsplan zustimmen. Danach erfolgt die Genehmigung durch die Baudirektion; damit wird der Gestaltungsplan rechtskräftig.

Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

Auf Grund der vorgesehenen baulichen Erweiterungen, sind im Gestaltungsplan folgende Abweichungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung vorgesehen:

	Bau- und Zonenordnung Zentrumszone Z 4.0	Gestaltungsplan „Burgwis“
Max. zulässige Nutzungsdichte Baumassenziffer	4.0 m ³ /m ²	5.6 m ³ /m ²
Max. zulässige Gebäudehöhe	18m	
Max. zulässige Firsthöhe	7m	
Max. zulässige Gesamthöhe	25m	20m (für denBaubereich A)

3. Erläuterungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

Baubereich A

Der Baubereich A ermöglicht einen zusammenfassenden Ersatzbau für die bestehenden alten Liegenschaften im Eckbereich Moosburgstrasse – Rütlistrasse. In diesem Bereich soll ein markantes Eckgebäude das Areal gegen Westen abgrenzen. Im Zusammenhang mit der Realisierung eines Neubaus in diesem Baubereich sind die alten Gebäude zwingend abzubauen.

Baubereich B

Der Baubereich B umfasst den bestehenden Gebäudekomplex an der Moosburgstrasse. Der westliche Teil kann um ein Geschoss erhöht werden. Für die übrigen Teile ist kein Ausbau vorgesehen. Damit bleibt zur östlich angrenzenden Wohnzone die heutige Gebäudehöhe bestehen.

Baubereich C

Der Baubereich C umfasst das neuere Fabrikationsgebäude längs der nord-östlichen Parzellengrenze. Im Bereich der heutigen 1-geschossigen Lagergebäude kann das Fabrikationsgebäude analog dem bestehenden Bau erweitert werden (3-geschossig). Mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnzone ist hier ein grösserer Grenzabstand vorgesehen.

Baubereich D

Im Zwischenbereich der Baubereiche B und C kann die Durchfahrt überdacht und abgeschlossen werden.

Unterirdische Bauten

Ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sind unterirdische Bauten nur im speziell längs der Rütlistrasse bezeichneten Baubereich zulässig. Dieser Bereich soll zusammen mit einem Hauptgebäude im Baubereich A überbaut werden.

Das Gelände fällt hier gegen Norden ab, sodass die Nord- und Ostfassade des unterirdischen Geschosses ganz oder teilweise sichtbar bleiben. Diese beiden Fassaden sind gegen das Innere des Areals orientiert und treten somit gegen Aussen kaum in Erscheinung. Gegen die Rütlistrasse ist das Freilegen des Untergeschosses nicht zugelassen. Damit das Untergeschoss nicht beliebig angehoben werden kann, wird eine maximale Höhenkote, analog den Baubereichen für Hauptgebäude, festgelegt.

Dachform / Gebäudehöhen

Bei allen Bauten sind nur Flachdächer zulässig.

Die maximal möglichen Gesamthöhen werden in Höhenkoten (Meter über Meer) für jeden einzelnen Baubereich angegeben. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht möglich; hingegen dürfen technisch bedingte Aufbauten die Gesamthöhe überschreiten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der angegebenen Höhenmass sind im Plan auch Koten des umgebenden Terrains festgehalten.

Nutzungsmass

Die maximale Grösse der Baukörper wird durch die Baubereiche und die Höhenkoten der obersten Geschossdecken (Flachdach) bestimmt.

Nutzungsart /
Empfindlichkeitsstufe

Das Areal soll der gewerblichen, industriellen Nutzung dienen. Bedingt durch die hohe Nutzung und die ungünstige Exposition soll die Wohnnutzung nur in den beiden obersten Geschossen des Baubereiches A zugelassen werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III wie in der Zentrumszone Z 4.0.

Gestaltung / Bepflanzung

Zur Abschirmung der Bauten gegenüber der angrenzenden Freihaltezone sind die bestehenden Hochstamm bäume zu erhalten resp. zu ergänzen. Auch gegenüber den angrenzenden Wohnzonen sind Hochstamm bäume vorzusehen. Die genaue Zahl und Standorte sind in einem Umgebungsplan über das ganze Areal festzulegen.

Erschliessung

Die Erschliessung basiert auf den heutigen Ein- / und Ausfahrten zum Areal. An der Moosburgstrasse sind an zwei Stellen Ein- und Ausfahrten möglich. Zur Rütlistrasse ist nur eine Ausfahrt Richtung Moosburgstrasse zulässig.

Autoabstellplätze

Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach der Bau- und Zonenordnung (Ziffer 10).

Bei einer angenommenen Nutzfläche von rund 14'000m² (Endausbau) sind für eine gewerbliche- und industrielle Nutzung folgende Autoabstellplatzzahl notwendig:

Abschätzung Anzahl
Autoabstellplätze

	IST - Zustand	Möglicher Normbedarf (bei 14'000m ² Nutzfläche)
Angestellte	69	93
Besucher	4	46
Total	73	139

Die Abschätzung der Anzahl Abstellplätze beruht auf Annahmen und Durchschnittswerten gemäss der Ziffer 10 der Bau- und Zonenordnung. Je nach effektiver Nutzungsart kann sowohl die Anzahl als auch die Aufteilung zwischen Angestellten und Besuchern stark variieren. Zudem kann auf Grund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr der Normbedarf reduziert werden.

Die heutige Zahl der Abstellplätze genügt knapp für den bestehenden Betrieb. Auf Grund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr soll die Anzahl Autoabstellplätze im Zusammenhang mit den Erweiterungsbauten nur noch minimal erweitert werden.

Demzufolge wird die Gesamtzahl der Autoabstellplätze auf maximal 80 begrenzt.

Heizenergie

Die Gebäude werden zur Zeit mit einer Restholzheizung beheizt. Das Restholz fällt im bestehenden Betrieb an. Wird künftig zusätzliche Heiz- oder Prozessenergie benötigt, die nicht durch die bestehende Restholzheizung abgedeckt werden kann, so ist dieser zusätzliche Energiebedarf mit einer Gasheizung abzudecken. Sollte in einem späteren Zeitpunkt kein Restholz mehr zur Verfügung stehen, so wären alle Gebäude mit einer Gasheizung zu beheizen.