

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

Sitzung vom 27. April 1988

**1291. Illnau-Effretikon, privater Gestaltungsplan Lätten (Änderung)**

Über das Gebiet Lätten in Unterillnau besteht ein privater Gestaltungsplan nach § 86 PBG. Am 8. Dezember 1987 hat die Grundeigentümerin die im Baubereich C zugelassene Gebäudehöhe von 9 m auf 10,5 m erhöht. Der Stadtrat Illnau-Effretikon hat dieser Änderung am 28. Januar 1988 zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden keine Rekurse erhoben.

Die beschlossene Änderung 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. Die von der Grundeigentümerin am 8. Dezember 1987 festgesetzte Änderung des privaten Gestaltungsplans Lätten, welcher der Stadtrat Illnau-Effretikon am 28. Januar 1988 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon, 8307 Effretikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümerin, unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Revisionsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. April 1988

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**

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

Sitzung vom 26. März 1986

### **1075. Privater Gestaltungsplan Lätten, Illnau-Effretikon**

Am 18. Dezember 1985 stimmte der Stadtrat Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan Lätten zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 1986 ersucht die Stadtverwaltung Illnau-Effretikon um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt im Lärmbereich der Kempttalstrasse in Unter-Illnau. Bezweckt wird eine gegen den Strassenlärm schützende Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Die Vorlage ist – soweit ersichtlich – 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 Beschluss des Stadtrates Illnau-Effretikon vom 18. Dezember 1985 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Lätten wird genehmigt.

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

Zürich, den 26. März 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



Privater Gestaltungsplan  
"Lätten" **Teilrevision**

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 8.12.87

WEMA  
Immobilien AG  
8310 Kempthal

Vom Stadtrat zugestimmt am 28.1.1988

Namens des Stadtrates  
Der Präsident:  
sig. R. Keller

Der Stadtschreiber:  
sig. K. Eichenberger

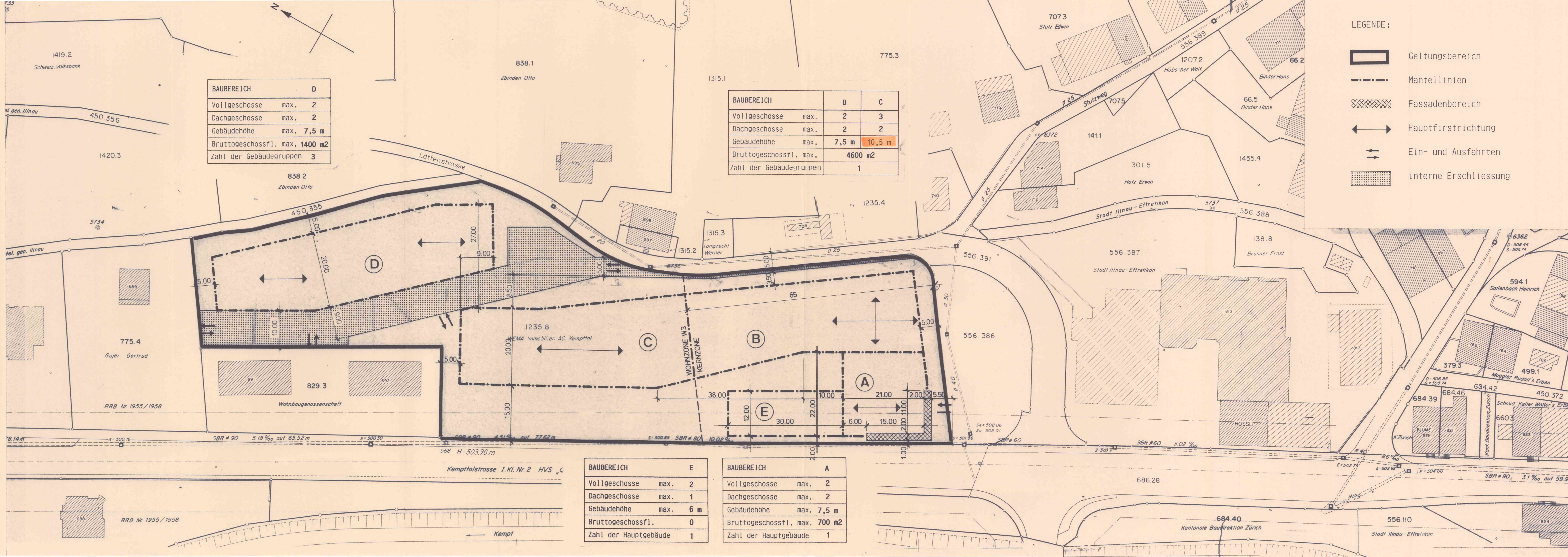
Vom Regierungsrat am 27. April 1988  
mit Beschluss Nr. 1291 genehmigt

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatschreiber:



Pl. Nr. 32 042/1 13.11.1985 Format 30/105

Rev. 28.1.1988





Kanton Zürich

Stadt Illnau - Effretikon

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

# Privater Gestaltungsplan "Lätten"

## Vorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 25. 11. 1985

WEMA  
Immobilien AG  
10 Kempththal

Vom Stadtrat zugestimmt am 18. Dez. 1985



Namens des Stadtrates  
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. 1075 genehmigt

26. März 1986

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Lätten" ist im zugehörigen Plan 1:500 vom 13.11.1985 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil dieses Gestaltungsplanes ist.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt die kommunale Bau- und Zonenordnung vom 22. November 1984.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- 3.1 Die Zahl der Hauptgebäude und Gebäudegruppen ergibt sich aus den Angaben im zugehörigen Plan.
- 3.2 Hauptgebäude müssen innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind nach den Bestimmungen des PBG überall zulässig.
- 3.3 Der Fassadenbereich im Baubereich A bedeutet, dass das dort zu erstellende Gebäude mit seiner Fassade innerhalb dieses Fassadenbereiches liegen muss.
- 3.4 Die Zahl der Geschosse, die Gebäudehöhe und die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ist pro Baubereich im Plan festgelegt.
- 3.5 Die Länge der Baukörper innerhalb der Baubereiche ist nicht beschränkt. Durch Staffelungen oder durch unterschiedliche Fassadengestaltung müssen dabei jedoch Gebäudeteile klar ablesbar sein, deren Länge 25 m nicht übersteigt.
- 3.6 Die senkrecht zur tatsächlichen Firstrichtung gemessene Gebäudetiefe darf 15 m nicht übersteigen.
- 3.7 Werden innerhalb der Mantellinien mehrere Gebäude erstellt, müssen diese einen Gebäudeabstand von mind. 7.0 m einhalten.

#### 4. Nutzweise der Gebäude

- 4.1 Im Baubereich A sind nur nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 4.2 In den Baubereichen B, C und D sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 4.3 Im Baubereich E sind nur nicht anrechenbare Nutzungen zulässig.

#### 5. Gestaltungsvorschriften

- 5.1 Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan 1:500 festgelegt, dabei gilt ein Projektierungsspielraum von  $\pm 16^\circ$ .
- 5.2 Die Umgebung längs der Kemptthalstrasse ist so zu gestalten, dass ein wirksamer Lärmschutz gewährleistet wird (Erdwälle oder Lärmschutzwände).
- 5.3 Die interne Erschliessungsstrasse ist ab dem Kehrplatz bis zur Liegenschaft Kat. Nr. 775.4 als Wohnstrasse zu gestalten.
- 5.4 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Dies gilt insbesondere für die Gewährung des Ausnützungszuschlages gegenüber der Grundnutzung gemäss Bau- und Zonenordnung.

#### 6. Erschliessung

- 6.1 Wegleitend für die Lage der Erschliessung sind die Angaben im Plan.
- 6.2 Eine spätere Erschliessung der Parz. 775.4 und 829.3 über die Erschliessungsstrasse ist zu gewährleisten.

#### 7. Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



## Erläuternder Bericht zum Gestaltungsplan "Lätten" vom 13.11.1985

### 1. Ausgangslage

Das Grundstück 1235.8 der WEMA Immobilien AG, Kempththal soll mit einer ansprechenden Wohnüberbauung genutzt werden. Das Grundstück liegt mit seinem nördlichen Teil in der Zone W3 und dem südlichen Teil in der Kernzone von Unter Illnau. Die Hauptwohnseite Richtung Südwesten ist gegen die Kempththalstrasse orientiert und damit erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Aufgrund dieser Sachlage wurde ein Lärmschutzexperte zugezogen, welcher eine möglichst geschlossene, durchgehende Fassade empfahl.

Dies ergab einen Baukörper von 120 m Länge, was den Rahmen der Bauordnung eindeutig sprengt. Dieser Konflikt zwischen Lärmschutzüberlegungen und Regelbauweise ist durch einen Gestaltungsplan lösbar. Im Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat für den Erlass des Planungs- und Baugesetzes wurde dieser Fall ausdrücklich erwähnt:

Damals wurde festgehalten, dass im Nahbereich von "standortgebundenen öffentlichen Werken und Anlagen mit unvermeidbaren Immissionen" (eben z.B. an stark befahrenen Strassen) sogar öffentliche Gestaltungspläne erlassen werden könnten (Amtsblatt 1973 S. 1825f).

### 2. Ziele des Gestaltungsplanes

- Gute Voraussetzungen für eine ansprechende Wohnüberbauung mit gutem Wohnwert
- lärmgerechte Bauform ermöglichen
- ortsbauliche Aufwertung der "Rösslikreuzung"

### 3. Kurzbeschrieb

#### 3.1 Bebauungsidee

- Durch einen Gewerbebau hart an der Kemptthalstrasse wird der Dorfeingang deutlich markiert. Dieser Bau korrespondiert mit dem Rössli.
- Die aus Lärmschutzgründen durchgehende Wohnbebauung zwischen Kemptthalstrasse und Lättenstrasse versucht möglichst niedrig zu bleiben (Gebäudehöhe max. 9.0 m). Sie soll trotz ihrer Länge in einzelne Gebäudeteile gegliedert sein.
- Im hinterliegenden Grundstücksteil sind Reihenhäuser vorgesehen.
- Die Bebauung bildet, was ihr architektonischer Ausdruck anbetrifft, ein Bindeglied zwischen dem Dorfkern und der angrenzenden Wohnbebauung.

#### 3.2 Erschliessung

- Die Erschliessung erfolgt über die Lättenstrasse.
- Der Strassenteil ab Kehrplatz soll als Wohnstrasse gestaltet werden.
- Das vorgesehene System ermöglicht in einem späteren Zeitpunkt auch die Grundstücke Kat. Nr. 775.4 (G. Guyer) und 829.3 (Wohnbaugenossenschaft) über diese hinterliegende Strasse zu erschliessen.
- Für die Wohnbebauung ist eine Unterniveaugarage vorgesehen. Die Reihenhäuser sollen dagegen über eigene Garagen verfügen.

#### 3.3 Umgebung

Wesentlich ist ein möglichst guter Lärmschutz längs der Kemptthalstrasse. Dies wird in erster Linie durch einen Lärmwall teilweise aber auch durch Lärmschutzwände und im südlichen Teil durch Hochbauten sichergestellt.

## 4. Erläuterungen zum eigentlichen Gestaltungsplan

### 4.1 Grundsatz

Ein Gestaltungsplan ist eine Spezialbauvorschrift, welche die normale Bauordnung ersetzt. Der Gestaltungsplan darf nur das regeln, was zur Erreichung der formulierten Ziele auch erforderlich ist. Er muss dem projektierenden Architekten nach wie vor einen angemessenen Spielraum gewähren. Ob dieser Spielraum sinnvoll genutzt wird, muss die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren beurteilen. Dementsprechend abstrakt wirkt der Gestaltungsplan, weil es sich noch nicht um eine Baueingabe handelt.

### 4.2 Zu einzelnen Festlegungen

Es werden **5 Baubereiche** (A, B, C, D, E) bezeichnet, für die unterschiedliche Bauvorschriften gelten. Die Mantellinien legen fest, wo die Gebäude erstellt werden dürfen. Gegenüber Nachbargrundstücken werden die zonengemässen Abstände eingehalten. Um den Eckbau sicherzustellen wurden in Baubereich A **ein Fassadenbereich** bezeichnet (Ziffer 3.3).

Der geringe Strassenabstand ist mit dem Kreisingenieur abgeprochen.

Für jeden Baubereich werden im Plan die maximal zulässigen **Vollgeschosse, Dachgeschosse, Gebäudehöhen** und **Bruttogeschossflächen** festgehalten. Die Bruttogeschossflächen basieren auf einer Ausnützungsziffer von 66 % in der Wohnzone W3 und 90 % in der Kernzone. Die durchschnittliche Ausnützungsziffer über alles beträgt somit rund 73 %.

Die Ausnützungsziffer von 66 % in der Wohnzone W3 basiert auf der Grundnutzung von 60 % gemäss Bau- und Zonenordnung und einem Ausnützungszuschlag von 1/10 der Grundnutzung. Um diesen Zuschlag beanspruchen zu können, müssen Bauten, Anlagen und Umschwung besonders gut gestaltet sein (Ziff. 5.4).

Die **Gliederung** des langen Baukörpers wird durch die Ziffer 3.5 erzwungen.

Die **Nutzweise** der Gebäude (Ziffer 4) entspricht der Bauordnung. Im Baubereich A ist jedoch aus Lärmgründen die Wohnnutzung ausgeschlossen (Ziffer 4.1).

Der **Lärmschutz** wird durch die Umgebungsgestaltung (Ziffer 5.3) aber auch durch Bauten (Ziffer 3.2) sichergestellt.