

## VERFÜGUNG

vom 7. September 1998

### **Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan Hagen-Süd - Änderung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 28. Mai 1998 stimmte der Stadtrat Illnau-Effretikon der Änderung des privaten Gestaltungsplans Hagen-Süd zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Juli 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Juli 1998 ersucht die Baubehörde Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2078 vom 7. Juli 1993 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Hagen-Süd. Dieser enthält in den Bauvorschriften die Bestimmung, wonach Aussenwände von Hauptgebäuden und Nebenbauten in Sichtmauerwerk auszuführen sind. Wirtschaftliche Gründe veranlassen die Grundeigentümer, diese Bestimmung zu ändern. Die entsprechende Bestimmung der Bauvorschriften wurde deshalb ersatzlos gestrichen.

Da die Änderung des Gestaltungsplans nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Hagen-Süd, der der Stadtrat Illnau-Effretikon am 28. Mai 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Baubehörde Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. September 1998  
981380/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



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

Sitzung vom 7. Juli 1993

### **2078. Privater Gestaltungsplan Hagen-Süd, Illnau-Effretikon**

Am 22. April 1993 stimmte der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan Hagen-Süd zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rekurs eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Juni 1993 ersucht die Baubehörde um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das von der Vorlage erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W2 und der Kernzone. Der Gestaltungsplan soll die Erstellung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung in verdichteter Bauweise ermöglichen.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Hagen-Süd, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon am 22. April 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

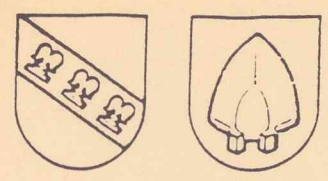
Zürich, den 7. Juli 1993



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**



Kanton Zürich  
Stadt Illnau-Effretikon

Exemplar des  
Antes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN M 1:500

"HAGEN-SÜD", ILLNAU

von den Grundeigentümern festgesetzt am 10. Juli 1992.

Die Erben und Erbenserben des Heinrich Alfred Ott  
8308 Illnau

*Anna Bräuggen-Ott*  
*Erica Andrus-Ott*

Baukonsortium "HAGEN - SÜD", 8308 Illnau

*[Handwritten signatures]*

Wartmann Heinz, Peter + Ueli, 8604 Volketswil

*[Handwritten signatures]*

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 2.2. April 1993

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2078 vom 7. Juli 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

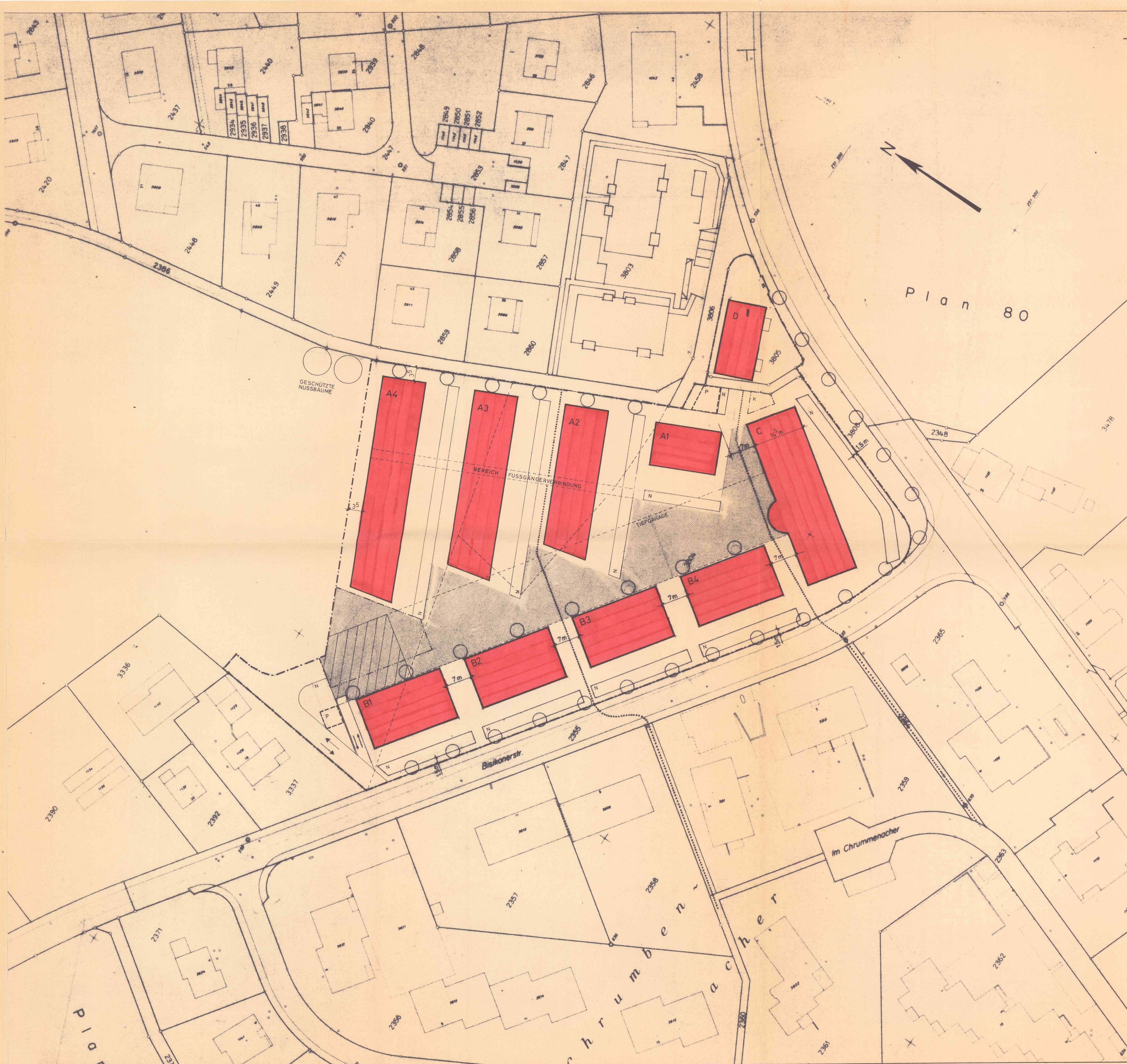
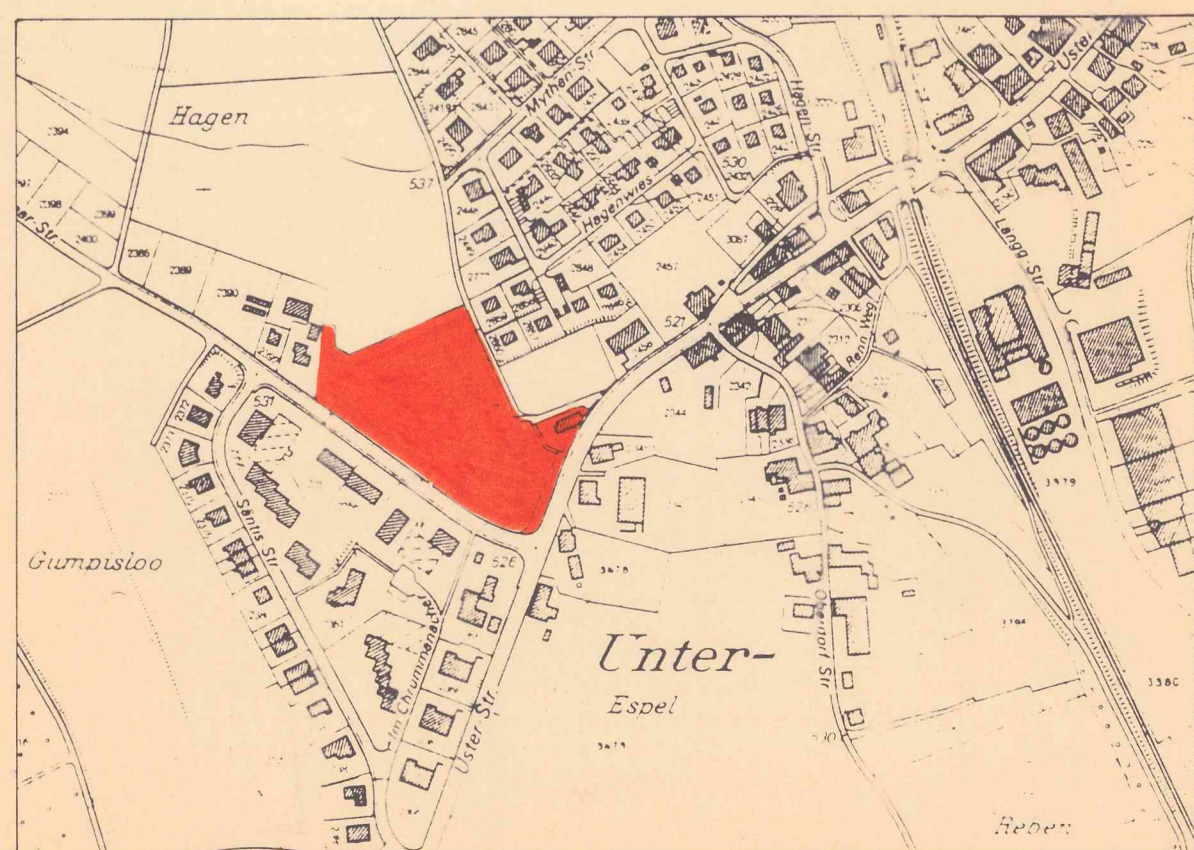


ARCHITEKTURBÜRO PETER HÄNNI + PARTNER  
8307 EFFRETIKON RIKONERSTRASSE 10 TELEFON 052 32 88 56 TELEFAX 052 32 85 93

LEGENDE

- Geltungsbereich
- Baubereich für oberirdische Gebäude
- Öffentliche Fussgängerverbindungen
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage und Strasse
- Hochstämmige Bäume
- Nebengebäude
- Grünflächen/Freiflächen
- Spielwiese
- Kompostieren
- Bereich für unterirdische Besucherparkplätze

ILLNAU 1 : 5000









PRIVATER GESTALTUNGSPLAN MST. 1:500  
" H A G E N - S Ü D " , I L L N A U

Revidiert und  
von den Grundeigentümern festgesetzt am 3. FEB. 1998

Baukonsortium " HAGEN-SÜD " , 8308 Illnau

  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 10511 98

Für die Baudirektion

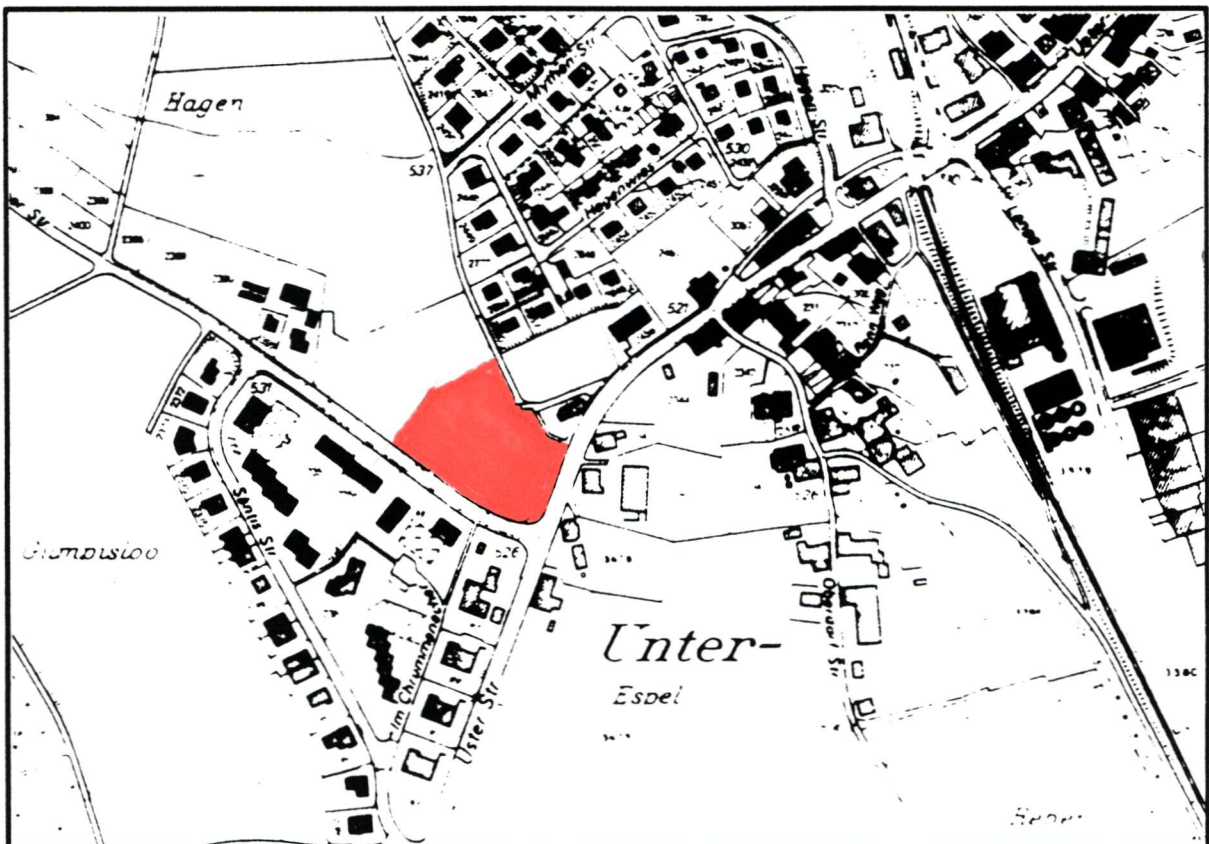


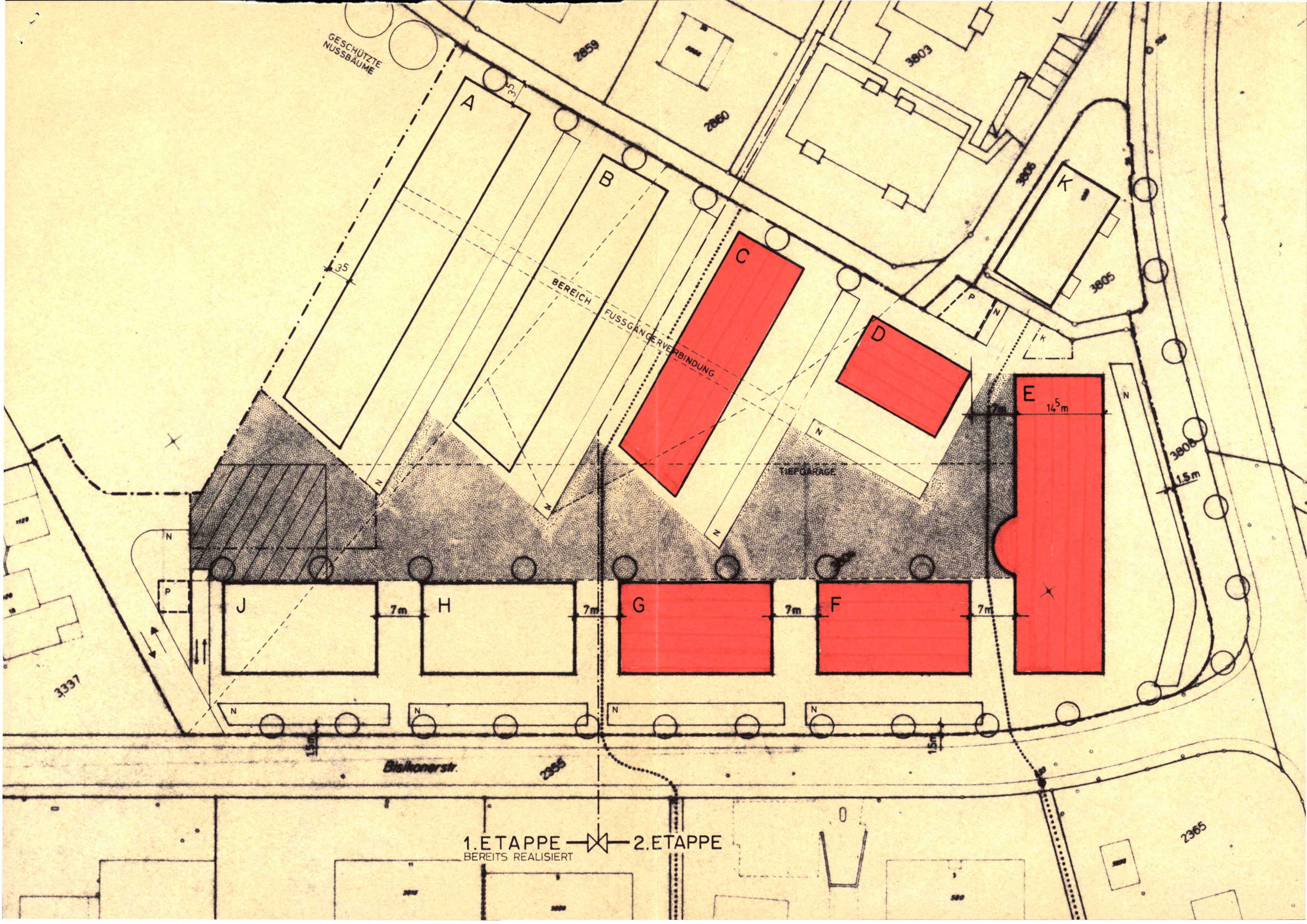


## LEGENDE

|                       |  |
|-----------------------|--|
| -----                 | Geltungsbereich                              |
| <b>A-K</b>            | Baubereich für oberirdische Gebäude          |
| -----                 | Öffentliche Fussgänger Verbindung            |
| - - - - - P - - - - - | Bereich für oberirdische Besucherparkplätze  |
| ← →                   | Zu- und Wegfahrt Tiefgarage und Strasse      |
| ○                     | Hochstämmige Bäume                           |
| N                     | Nebengebäude                                 |
| ▒                     | Grünfläche / Freiflächen                     |
| ▒                     | Spielwiese                                   |
| K                     | Kompostieren                                 |
| ▨                     | Bereich für unterirdische Besucherparkplätze |

ILLNAU 1:5000





GESCHÜTZTE  
NUSSBÄUME

2859

2860

3803

3806

3805

3808

1.5m

2365

1. ETAPPE — X — 2. ETAPPE  
BEREITS REALISIERT

Diskonerstr.

2355

1.5m

14.5m

7m

7m

7m

7m

3.5

3337

N

P

N

N

N

N

N

N

N

P

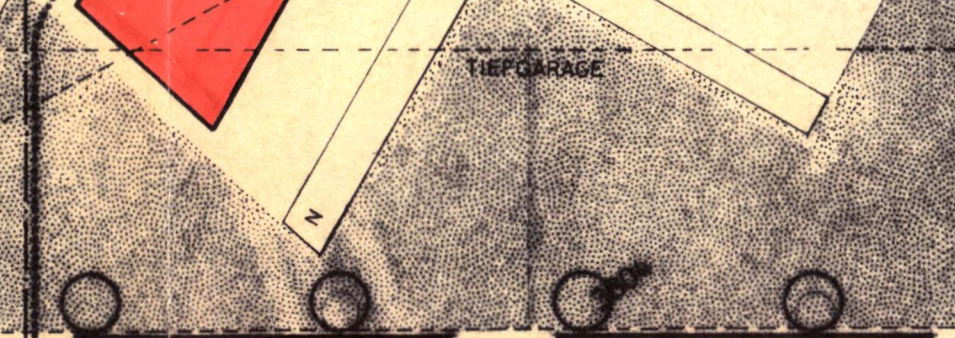
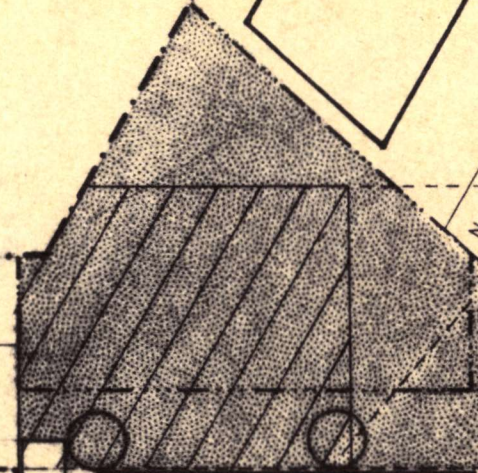
N

K

N

BEREICH  
FUSSGÄNGER  
VERBINDUNG

TIEFGARAGE





Kanton Zürich  
Stadt Illnau-Effretikon

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN MST. 1:500  
" H A G E N - S Ü D " , I L L N A U**

Revidierte Bestimmungen  
von den Grundeigentümern festgesetzt am

**3. FEB. 1998**

Baukonsortium " HAGEN-SÜD " , 8308 Illnau

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 7. Sep. 1998

BDV Nr. 1051198

Für die Baudirektion

*[Handwritten signature: Ch. Zimmerhald]*



## BESTIMMUNGEN

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes " Hagen-Süd ", Illnau ist im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

### 2. VERHÄLTNIS ZUR KOMMUNALEN BAU- UND ZONENORDNUNG

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

### 3. ZAHL LAGE UND ÄUSSERE ABMESSUNGEN DER GEBÄUDE

3.1. Zahl, Lage und Grundrissabmessungen der Gebäude über dem gewachsenen Terrain ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

3.2. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

| Baubereiche        | A | B | C | D | E | F | G | H | J | K |
|--------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vollgeschosse max. | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Dachgeschosse      | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |

### 4. NUTZWEISE

In den Baubereichen A,B,C,D,F,G,H und J sind Wohnungen und nicht störendes Gewerbe zulässig. In den Baubereichen E und K sind Wohnungen sowie auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

### 5. GESTALTUNG

5.1. Die Bauten und die Umgebung sind als Ganzes besonders gut zu gestalten. Die zugehörigen Pläne im Massstab 1:200 gelten als verbindliche Richtlinie zum privaten Gestaltungsplan. Bezüglich Wohnungstypen und Anzahl der Wohnungen wird ein entsprechender Spielraum vorbehalten.

5.2. Dach :  
Die Pultdächer sind als Doppelfalzdächer mit Holz-Unterkonstruktion auszuführen.

5.3. Der Baubereich K ist nach den Bauvorschriften der Kernzone zu gestalten.

5.4. Nebenbauten N sind als besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zu gestalten. Die Gebäudehöhe wird auf 2.50m und die Dachneigung <25° alter Teilung beschränkt.

## 6. TECHNISCHE EINRICHTUNGEN

Die ganze Überbauung ist von einer Heizzentrale aus mittels Holzsnitzel-Heizung zu beheizen.

Die Lieferung des Heizmaterials ist mit der Stadt Illnau-Effretikon vertraglich festzuhalten.

## 7. ERSCHLIESSUNG

7.1. Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage ist im Plan festgelegt.

7.2. Besucher-Parkplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

7.3. Die im Plan eingetragenen Fussgängerverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.

7.4. Für die Bushaltestelle " Chrummenacher ", Fahrtrichtung Bisikon, ist entlang der Bisikonerstrasse eine Busbucht mit Wartehäuschen auszuscheiden.

## 8. UMGEBUNG

8.1. Die im Plan eingezeichneten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung soll mit einheimischen Pflanzen erfolgen. Innerhalb der Überbauung ist eine natürliche Terraingestaltung anzustreben, welche auf die angrenzenden Grundstücke Rücksicht nimmt.

8.2. Für die Wohnungen sind innerhalb der Grünflächen Ruhe- und Spielplätze zu erstellen.

8.3. Längs der Bisikonerstrasse ist eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen vorzusehen.

8.4. Es ist ein Platz für eine Kompostieranlage auszuscheiden.

## 9. LÄRMEMPfindlichkeITSSTUFE

Im Baubereich A,B,C,D,F,G,H und J gilt die LärmempfindlichkeITSstufe II .

Im Baubereich E und K gilt die LärmempfindlichkeITSstufe III .

## 10. INKRAFTTRETEN

Der private Gestaltungsplan " Hagen-Süd ", Illnau tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.