



Kanton Zürich
Stadt Illnau - Effretikon

**Fassung für die
Festsetzung**

Revision privater Gestaltungsplan Oberkempttal

Bestimmungen

Farblogik

Schwarz

Texte gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan

Rot

Gegenstand der Revision

Von den Grundeigentümern festgesetzt

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am
Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin

Die Schreiberin

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion

BDV Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32124 - 22.4.2010

	ALT rechtskräftiger Gestaltungsplan	NEU Revision, Änderungen rot
1. Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Oberkempttal ist im zugehörigen Plan 1:1000 festgehalten. Dieser ist Bestandteil dieser Bestimmungen.	Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Oberkempttal ist im zugehörigen Plan 1:1000 festgehalten. Dieser ist Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung	Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung von Illnau-Effretikon massgebend.	Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung von Illnau-Effretikon massgebend.
3. Schutzobjekte		3. Denkmalschutz
3.1 Schutzobjekte	Die bestehenden, im Plan besonders bezeichneten Gebäude Nr. 1 bis 7 gelten als Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG und sind in Erscheinung und Substanz zu erhalten.	Die bestehenden, im Plan besonders bezeichneten Gebäude Nr. 1 bis 7 gelten als Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG. und sind in Erscheinung und Substanz zu erhalten.
3.2 Verhältnis zum Schutzvertrag	Schutzobjekte dürfen unter Beachtung des Schutzvertrages der Stadt Illnau-Effretikon umgebaut und umgenutzt werden.	Die Schutzanordnungen gemäss Schutzvertrag gehen den Vorschriften dieses Gestaltungsplanes vor. Für die Beurteilung von baulichen Massnahmen an Schutzobjekten und deren Umgebungsgestaltung ist frühzeitig die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Diese Projekte bedürfen einer Bewilligung durch die kantonale Denkmalpflege.

ALT rechtskräftiger Gestaltungsplan

NEU Revision, Änderungen rot

4. Neubauten

4.1 Massvorschriften

Neubauten sind innerhalb der festgelegten Baubereiche A, B und C zu erstellen und müssen die Gebäudehöhen und First-Höhenlagen der bestehenden Gebäude gemäss Ansichtsdarstellung im Plan übernehmen.

Hauptgebäude sind innerhalb der festgelegten Baubereiche zu erstellen. Dadurch ergeben sich die zulässigen Abstände, die Gebäudelängen und Gebäudebreiten.

Zusätzlich gelten folgende Massvorschriften:

Baubereich	A	B (Ensemble)	C	D (Kosthäuser)
Baumasse (max. m ³)	13'600	gemäss Bestand	15'400	gemäss Bestand
Gebäudehöhe (max. m)	42 oder 21 vgl. Ziff. 4.3	gemäss Bestand	10.50	gemäss Bestand
Wohnanteile				
- minimal	0%	0%	0%	80%
- maximal	40%	30%	50%	100%

4.2 Nutzungsverlagerung

Die Baumasse im Baubereich A kann bis auf höchstens 16'000 m³ erhöht werden, wenn die Baumasse im Baubereich C entsprechend reduziert wird. Die Summe der Baumassen in den Baubereichen A und C darf somit maximal 29'000 m³ betragen.

	ALT	rechtskräftiger Gestaltungsplan	NEU	Revision, Änderungen rot
4.3	Bebauungsmöglichkeiten im Baubereich A		<p>Im Baubereich A sind alternativ folgende zwei Bebauungsmöglichkeiten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Möglichkeit Hochhaus<ul style="list-style-type: none">- Gebäudehöhe max. 42m- Gebäudegrundfläche max. 450m²• Möglichkeit Scheibnhaus:<ul style="list-style-type: none">- Gebäudehöhe max. 21m- Gebäudegrundfläche max. 750m² <p>Im Interesse einer hohen städtebaulichen Qualität ist für ein Hochhaus ein qualifizierter Architekturwettbewerb in Anlehnung an die sia-Regeln durchzuführen oder die Projektierung ist durch das zuständige Organ der Stadt sowie die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission zu begleiten. Im Falle eines Scheibhauses genügt die Beurteilung durch das zuständige Organ der Stadt.</p> <p>Einzelne vorspringende Gebäudeteile, welche der Erschliessung des Gebäudes dienen, dürfen das Baufeld A an den schematisch bezeichneten Stellen um höchstens 5.50m überschreiten. Die Gesamtlänge dieser vorspringenden Gebäudeteile darf insgesamt höchstens 20m betragen.</p>	
4.4	Baubereich C	Im Baubereich C dürfen diese Höhen auf der Hälfte der Baubereichsfläche um höchstens 3 Meter überschritten werden.	Im Baubereich C darf die bebaute Fläche höchstens 18m x 85 m betragen. Die Gebäudehöhe darf auf der Hälfte der Baubereichsfläche um höchstens 3.5 m überschritten werden.	Die Bauten müssen eine Gebäudezeile bilden und eine einheitliche Gestaltung aufweisen.

	ALT	rechtskräftiger Gestaltungsplan	NEU	Revision, Änderungen rot
4.5	Baubereich D			Die Kothäuser im Baubereich D dürfen mit Balkonvorbauten ausgestattet werden.
4.6	Besondere Gebäude	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche unter Beachtung der Gewässer- und Waldabstandslinien zulässig.		Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche unter Beachtung der Gewässer- und Waldabstandslinien zulässig.
5.	Nutzung			
5.1	Schutzobjekte	Die Nutzung der Schutzobjekte hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.		Die Nutzung der Schutzobjekte hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.
5.2	Nutzweise	In allen Gebäuden sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig, in den Schutzobjekten 1, 3, 4, 6 und 7 überdies auch andere Wohnungen.		In allen Gebäuden sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Wohnungen sind im festgelegten Mass zulässig beziehungsweise vorgeschrieben. Im Gestaltungsplanperimeter sind maximal 2000 m ² Verkaufsfläche zulässig. Davon dürfen maximal 400 m ² dem Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
5.3		Für Neubauten sind höchstens folgende oberirdische Baumassen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Baubereich A 3'000 m³• Baubereich B 3'000 m³• Baubereich C 23'000 m³		Für Neubauten sind höchstens folgende oberirdische Baumassen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Baubereich A 3'000 m³• Baubereich B 3'000 m³• Baubereich C 23'000 m³

	ALT rechtskräftiger Gestaltungsplan	NEU Revision, Änderungen rot
5.3 Nutzung der Grünflächen	Die im Plan bezeichneten Flächen (Lagerplatz-Ausschlussbereich) dürfen nicht als Lagerplatz genutzt werden.	Die im Plan bezeichneten Grünflächen dürfen weder als Lagerplatz noch als Parkplatz genutzt werden.
5.4 Freiflächen		Die im Plan bezeichneten Freiflächen dürfen nicht als Parkplatz oder permanenten Lagerplatz genutzt werden.
5.5 Mischverkehrsflächen		Die im Plan bezeichneten Bereiche sind vielseitig nutzbare Mischverkehrsflächen, die beispielsweise als Anlieferungsbereich, als Wendepplatz, für die Parkierung, als Tiefgaragenzufahrt, als Gartensitzplatz für einen Gastrobetrieb udgl. genutzt werden dürfen.
6. Erschliessung		6. Erschliessung und Parkierung
6.1 Zu- und Wegfahrt	Die Zu- und Wegfahrt darf nur über die von Westen ins Areal führende Erschliessungsstrasse erfolgen.	Die Zu- und Wegfahrt darf nur über die von Westen ins Areal führende Erschliessungsstrasse erfolgen.
6.2 Wendemöglichkeit	Am Ende der Erschliessungsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu gewährleisten.	Auf dem Areal ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen sicherzustellen.
6.3 Fuss- und Radwege	Die im Plan dargestellten Rad- und Fusswegverbindungen sind sicherzustellen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten.	Die im Plan dargestellten Rad- und Fusswegverbindungen sind sicherzustellen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Im Bereich der Kosthäuser ist eine Wegführung südlich oder nördlich der bestehenden Gebäude zulässig. Der ehemalige Kanal und der ihn begleitende Fussweg dürfen durch bauliche Massnahmen am Hangfuss nicht gefährdet werden.

ALT rechtskräftiger Gestaltungsplan

NEU Revision, Änderungen rot

6.4 Flurweg

Für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ist ein unentgeltliches Wegrecht von der Kempptalstrasse bis zum Otelrainweg einzuräumen. Bau und Unterhalt dieses Flurweges sind Sache der Berechtigten. Die Wegführung bestimmt die belastete Grundeigentümerin.

6.5 Abstellplätze für
Personenwagen

Im gesamten Gestaltungsplangebiet dürfen oberirdisch höchstens 190 Autoabstellplätze angeordnet werden.

Oberirdische Abstellplätze sind innerhalb der bezeichneten Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche A und C zu realisieren.

Die zulässigen Baumassen dürfen um diejenige Baumasse von Untergeschossen überschritten werden, welche bis zu 1.5m über dem gewachsenen Boden liegen, sofern solche Untergeschosse zumindest zur Hälfte als Autogarage genutzt werden.

6.6 Technische Infrastruktur

Alle Anlagen der Feinerschliessung (Wasser, Abwasser, Energie usw.) sowie die öffentliche Beleuchtung sind von den Bauträgern nach den Vorgaben der Stadt zu erstellen und können von der Stadt übernommen werden, sofern sie den städtischen Anforderungen entsprechen.

ALT rechtskräftiger Gestaltungsplan

NEU Revision, Änderungen rot

6.7 Öffentlicher Verkehr

Allfällige für eine Buserschliessung erforderliche Flächen innerhalb des Areals (Wendemöglichkeit, Raum für ein Buswartehäuschen) werden seitens der Bau-träger zur Verfügung gestellt.

7. Gestaltung

7.1 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

7.2 Umgebung Baubereich B

Die Gebäude in den Baubereichen A und B sind mit einem Satteldach zu versehen, wobei für den Baubereich B die Firstrichtung des Nachbargebäudes Nr. 3 zu übernehmen ist. Im Baubereich C sind auch andere Dachformen zulässig.

~~Die Gebäude in den Baubereichen A und B sind mit einem Satteldach zu versehen, wobei für den Baubereich B die Firstrichtung des Nachbargebäudes Nr. 3 zu übernehmen ist. Im Baubereich C sind auch andere Dachformen zulässig.~~

Die Umgebungsgestaltung im Baubereich B, insbesondere die zentrale Platzgestaltung hat sich in ihrer Geometrie, Materialisierung, Bepflanzung und den Ausstattungselementen ans Gestaltungskonzept der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner vom 22. September 2009 zu halten.

ALT rechtskräftiger Gestaltungsplan

NEU Revision, Änderungen rot

7.3 Freifläche

Der bezeichnete Platzbereich ist in Anlehnung an das ursprüngliche Rasenoval und mit axialen Bezügen zu den begrenzenden Gebäudefassaden besonders sorgfältig als Mischverkehrsfläche auszugestalten.

Lager- und Abstellplätze sind im Bereich der schützenswerten Gebäude in der Regel mit einer Chaussierung zu versehen.

Die bezeichnete Freifläche ist als Platzbereich sorgfältig zu gestalten. Sie ist mit einer Chaussierung oder einer Natursteinpflasterung zu versehen oder zu begrünen.

7.4 Mischverkehrsflächen

Die bezeichneten Mischverkehrsflächen sind sorgfältig zu gestalten. Sie sollen als Plätze in Erscheinung treten, in Bezug zu den angrenzenden Gebäuden stehen und einen multifunktionalen Charakter (Zirkulationsfläche, Parkierung, Zufahrt, Begegnungsraum, Lager) erhalten.

7.4

Neue hochstämmige Bäume sind namentlich zur Beschattung der Abstellplätze, zur Betonung von Fassadenstrukturen, zur Markierung von Blickfängen und zur Abgrenzung von Raumkammern zu pflanzen.

~~Neue hochstämmige Bäume sind namentlich zur Beschattung der Abstellplätze, zur Betonung von Fassadenstrukturen, zur Markierung von Blickfängen und zur Abgrenzung von Raumkammern zu pflanzen.~~

7.5 Beläge bei den Abstellplätzen

Für oberirdische Aussenparkplätze - ausser bei den Besucherparkplätzen - sind sickerfähige Beläge vorzusehen.

ALT rechtskräftiger Gestaltungsplan

NEU Revision, Änderungen rot

7.6 Grünfläche

Die bezeichneten Flächen längs der Kempt sind naturnah zu gestalten und extensiv zu nutzen. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Längs dem Baubereich A darf ein chaussierter Unterhaltsweg im Gewässerabstand erstellt werden.

7.7 Reklamen

Es sind nur arealbezogene und betriebseigene Reklamen gestattet.

7.8 Zäune

Auf Einzäunungen ist soweit als möglich zu verzichten.

8. Umwelt

8. Umwelt

8.1 Lärmschutz

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

	ALT	rechtskräftiger Gestaltungsplan	NEU	Revision, Änderungen rot
8.2	Energie			<p>Neubauten haben entweder dem Minergie-Qualitätslabel zu entsprechen oder ihren Energiebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 60% mit erneuerbaren Energieträgern zu decken.</p> <p>Bei Umbauten sind diese Qualitätsstandards anzustreben. Bei Umbauten im Baubereich B sind die bestehenden Öl-Heizungen spätestens dann stillzulegen, wenn die beiden benachbarten Baubereiche A und C bebaut und genutzt sind. Bei Umbauten im Baubereich D sind die bestehenden Öl-Heizungen spätestens dann stillzulegen, wenn der Baubereiche C bebaut und genutzt sind.</p>
8.4	Ökologische Bauweise			<p>Bauten sind nach Möglichkeit in ökologischer Bauweise zu erstellen.</p>
8.5	Nistplätze			<p>Bei Schutzobjekten sind durch geeignete Massnahmen Nistplätze für hausbewohnende Tierarten (Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse usw.) zu erhalten oder herzustellen.</p>
8.6	Hochwasser - Altlasten - Bodenschutz			<p>Den Belangen des Hochwasserschutzes sowie dem Umgang mit Altlasten und dem Boden ist im Baubewilligungsverfahren die nötige Beachtung zu schenken.</p>
9.	Inkrafttreten	Der private Gestaltungsplan Oberkempttal tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.		Der private Gestaltungsplan Oberkempttal tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.