

**KANTON ZÜRICH**  
**STADT ILLNAU - EFFRETIKON**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN**

**" BRANDRIETSTRASSE "**

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: **26. Mai 1993**

Herrn A. Meier:

*A. Meier*  
.....

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: **20. Jan. 1994**  
Der Präsident:

Der Schreiber:

*P. Eichenberger*  
.....

*[Signature]*  
.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1792 vom **22. Juni 1994**  
Vor dem Regierungsrate  
Der Staatsschreiber:

*sig. i. V. Kisschi*

---

Peter Eichenberger, Dipl. Arch. ETH/SIA, Höhenweg 12, 8032 Zürich  
Tel 381 78 61










---

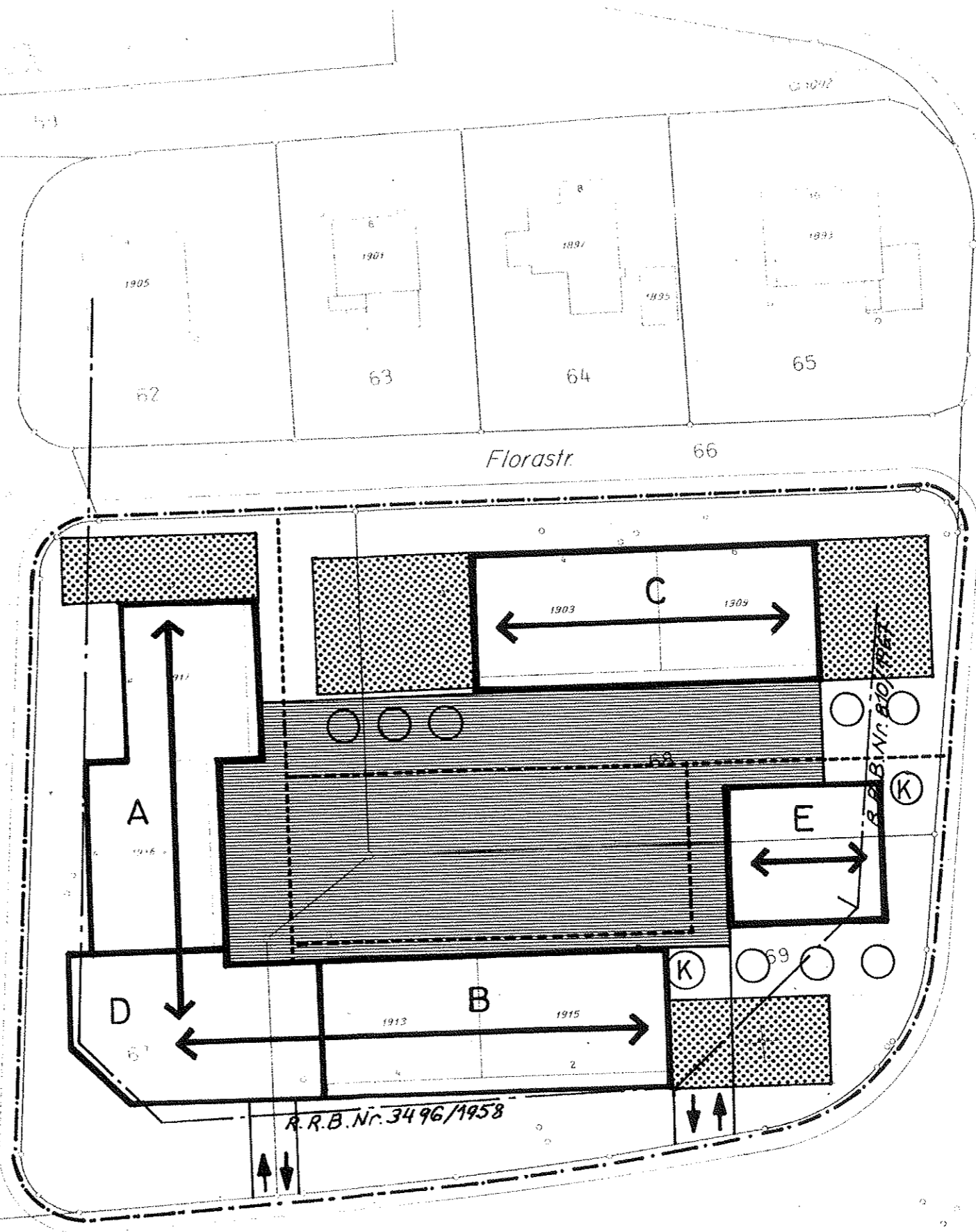
Masstab 1:500

Format: 105/30

Datum: 18.5.1993/GESTPLN2

LEGENDE :

-  GELTUNGSBEREICH
-  BAUBEREICH OBERIRDISCHE GEBÄUDE
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG
-  GRÜNFLÄCHENBEREICH
-  HOCHSTÄMMIGE BÄUME
-  FUSSGÄNGERVERBINDUNG
-  ZU - UND WEGFAHRT TIEFGARAGE
-  BEREICH OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
-  KOMPOSTIERPLATZ



# Privater Gestaltungsplan Brandrietstrasse in Illnau Effretikon

## Bestimmungen:

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Brandrietstrasse" ist im zugehörigen Plan Massstab 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:

Baubereich	A	B	C	D	E
Vollgeschosse max.	3	3	3	3	3
Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1
Vollgeschossfläche max. m2	1100	1100	1100	650	900
Dachgeschossfläche max. m2	340	340	340	200	290
Gebäudelänge max. lm	48	57	33	18	A/B

### 4. Nutzweise

Neben den Wohnungen sind nicht störende Betriebe zulässig.

### 5. Gestaltung

5.1 Die Bauten und die Umgebung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als Ganzes besonders gut zu gestalten.

5.2 Es sind nur Schrägdächer zulässig, allenfalls mit einem Flachdach im Mittelteil und die Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgelegt.

5.3 Die Gebäudeteile in den Baubereichen D und E sind so auszugestalten, dass in der Ueberbauung als Ganzes ein zentraler Innenraum entsteht.

5.4 Die neuen Gebäudeteile in den Baubereichen D und E sind so zu gestalten, dass sie einerseits als Neubauten erkennbar sind und andererseits gestaltungsmässig mit den bestehenden Gebäudeteilen in den Baubereichen A, B und C harmonieren.

### 6. Erschliessung

6.1 Die Zu- und Wegfahrten zu den gemeinsamen Tiefgaragen sind im Plan festgelegt.

6.2 Oberirdische Parkplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

6.3 Die im Plan eingetragenen Fussgängerverbindungen müssen dauernd zugänglich sein.

### 7. Umgebung

7.1 Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung soll mehrheitlich mit einheimischen Pflanzen erfolgen.

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

7.3 Für den Gebäudeteil des Baubereiches C sind Gartensitzplätze zu erstellen.

7.4 Zur Abschirmung der oberirdischen Parkplätze und zur besseren Bestimmung des Hofraumes sind höherstämmige Bäume vorzusehen.

### 8. Energiekonzept

Sämtliche Häuser sind mit Gas zu beheizen.

### 9. Kompostierplatz

Es ist ein Kompostierplatz zu erstellen.

### 10. Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### 11. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Brandrietstrasse" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Zürich, den 18. Mai 1993 / W:GESTPLAN