



Kanton Zürich, Stadt Illnau-Effretikon

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus»

gemäss § 85 ff. PBG

Vorschriften

23. März 2022

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan Mst. 1:500

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nrn. IE3697, IE7488

.....
Stadt Illnau-Effretikon

Vom Stadtparlament festgesetzt am

Effretikon, den

Namens des Stadtparlamentes

Der Parlamentspräsident

Der Parlamentssekretär

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Inhaltsverzeichnis

A	Bestimmungen	3
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Geltendes Recht	3
	Art. 3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	3
	Art. 4 Nutzweise	3
	Art. 5 Gestaltung	4
	Art. 6 Erschliessung	4
	Art. 7 Lärmempfindlichkeitsstufe	4
	Art. 8 Inkrafttreten	4

Lesehilfe zu den Vorschriften

Standardtext Rechtskräftige Bestimmungen privater Gestaltungsplan «Stadthaus»
rot hervorgehoben **Textänderungen**

A Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus» ist im zugehörigen ~~Plan~~ **Situationsplan** 1:500 bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

~~Art. 2 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung~~

~~Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.~~

Art. 2 Geltendes Recht

- ¹ Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, gilt die vom Regierungsrat am 28. Februar 2011 genehmigte Bau- und Zonenordnung.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Für den privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017 zur Anwendung.

Art. 3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- ¹ Zahl, Lage und maximale äussere Grundrissabmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im ~~Plan~~ **Situationsplan** eingetragenen Baubereichen.
- ² Ein Zusammenbauen über die Grenze der Parzelle Kat. Nr. IE173 ist nur für unterirdische Bauten zulässig und erfordert die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers dieser Parzelle.
- ³ Im Baubereich C sind nur unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.
- ⁴ Für die einzelnen Baubereiche dürfen folgende Höhenmasse mit keinem Bauteil, ausgenommen technisch bedingte Aufbauten, überschritten werden:

Baubereiche	A1	A2	B	€
maximales Höhenmass	20 m	17.5 m	8 m	8 m

- ⁵ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:
 - Im Baubereich A1, A2, B insgesamt 4800 m²
 - Im Baubereich C ~~250~~ 100 m²

Art. 4 Nutzweise

Das Gestaltungsplangebiet ist für das Stadthaus Illnau-Effretikon bestimmt. Es sind Büros, Läden und Versammlungsräume sowie Wohnungen zulässig.

Art. 5 Gestaltung

- ¹ Die Bauten und die Umgebung sind im Rahmen der gegebenen städtebaulichen Situation als Ganzes gut zu gestalten. Dabei ist dem Vorbereich des Stadthauses unter Einbezug der ~~Lindauerstrasse Parzelle Kat.-Nr. IE3697~~ besondere Beachtung zu schenken.
- ² Das Vorprojekt vom 5.12.1990 ist wegleitend für die architektonische Gestaltung.

Art. 6 Erschliessung

- ¹ Der Zu- und Wegfahrtsbereich für die unterirdische Parkierung ist im ~~Plan Situationsplan~~ festgelegt. ~~Mit dem Zu- und Wegfahrtsbereich werden das Stadthaus und die Wohnüberbauung Wohnen am Stadtgarten erschlossen.~~
- ² ~~Die Tiefgaragen sind innerhalb des im Situationsplan gekennzeichneten Anschlussbereichs unterirdisch zu verbinden.~~
- ³ Die im ~~Plan Situationsplan~~ eingetragenen Fusswegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.
- ⁴ Die ~~Lindauerstrasse Parzelle Kat.-Nr. IE3697~~ ist in erster Linie Fussgängerbereich und Teil einer Fahrradverbindung. Darüberhinaus dient sie lediglich der Anlieferung zum Märtplatz.

Art. 7 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 8 Inkrafttreten

~~Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Stadthaus wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Der private Gestaltungsplan «Stadthaus» tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~