



Kanton Zürich, Stadt Illnau-Effretikon

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus»

gemäss § 85 ff. PBG

Vorschriften

Entwurf für die öffentliche Auflage: 11. Mai 2021

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

– Situationsplan Mst. 1:500

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nr. IE3697, IE7488

.....
Stadt Illnau-Effretikon

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am: Effretikon, den

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident

Der Schreiber

.....

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	3
	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**

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10259.04_08_210511_Vorschriften_Teilrevision.docx

Planwerkstadt AG | Zürich, 11.05.2021

2/4

A Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus» ist im zugehörigen Plan 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 Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis 28. Februar 2017.

Art. 3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- ¹ Zahl, Lage und maximale äussere Grundrissabmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen.
- ² Ein Zusammenbauen über die Grenze der Parzelle Kat. Nr. 173 erfordert die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers dieser Parzelle.
- ³ Für die einzelnen Baubereiche dürfen folgende Höhenmasse mit keinem Bauteil, ausgenommen technisch bedingte Aufbauten, überschritten werden:

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

- ⁴ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:
 - Im Baubereich A1, A2, B insgesamt 4800 m²
 - Im Baubereich C 250 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 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 festgelegt.
- ² Die im Plan eingetragenen Fusswegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.
- ³ Die Lindauerstrasse ist in erster Linie Fussgängerbereich und Teil einer Fahrradverbindung. Darüberhinaus dient sie lediglich der Anlieferung zum Marktplatz.

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.~~