



FIT Planungs AG, Zollikon

Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am:

FIT Planungs AG

Ricco Gartmann

John Lucas Minc

Vom Stadtrat verabschiedet am:

Präsident

Stadtschreiber

Ueli Müller

Peter Wettstein

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am:

Ratspräsident

Ratssekretär

Markus Annaheim

Marco Steiner

Von der Baudirektion mit Verfügungs-Nr.:

genehmigt am:

Für die Baudirektion:



planen • projektieren • beraten

Dokument Nr. 13.1.3.050 - 02

Datum: 30.10.2018

Verfasst: GIm

Geprüft: Le

Format: A4

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Grundmasse und Gestaltung	3
3	Aussenraum	5
4	Erschliessung	6
5	Umwelt	7
6	Schlussbestimmungen	7

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gelten jeweils die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sowie die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Art. 2 Gestaltungplangebiet

- ¹ Der Gestaltungsplan Hagen Süd-West in Illnau umfasst die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. IE4111 und IE4113.
- ² Der Perimeter ist im Situationsplan ausgewiesen.

Art. 3 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für:
 - eine städtebaulich und architektonisch ausgezeichnete Überbauung
 - eine in die umliegende Landschaft eingebettete, verdichtete Bauweise
 - eine Überbauung von hoher Wohnqualität mit besonders gut gestalteten Begegnungs- und Freiräumen
 - eine nachhaltige Gebietsentwicklung

Art. 4 Verbindlichkeit

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Planungsbericht und das Richtprojekt (Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Juli 2018) veranschaulichen die Zielsetzung des Gestaltungsplans. Die Überbauung muss bezüglich Wohnqualität, Architektur und Aussenraumgestaltung mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen.

2 Grundmasse und Gestaltung

Art. 5 Baufelder

- ¹ Oberirdische Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baufeldern A, B, C, D und E zu erstellen.

Art. 6 Nutzweise

- ¹ In den Baufeldern A, B, C und D sind Wohnnutzung und nicht störende Nutzungen zulässig.
- ² Im Baufeld E ist ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum zu erstellen. Zusätzlich sind nicht störende, gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 7 Dichte / Geschosse / Gebäudehöhe

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter gilt eine maximal zulässige Baumassenziffer von 2.2 m³/m².
- ² In den Baufeldern A - C sind vier Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 14.5 m zulässig. An den südlichen und nördlichen Enden der Baufelder A – C sind höchstens 3 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig. Im Baufeld D sind drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig.
- ³ Innerhalb des Baufelds E gelten die Bestimmungen gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon. Die Grundfläche des Hauptgebäudes ist auf 330 m² zu begrenzen.
- ⁴ Für technische Ausrüstungen, wie Wohnungslüftungen oder Solaranlagen, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe möglich. Die technischen Ausrüstungen dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Im Einzelfall können technisch gut begründete Ausnahmen durch die Baubehörde genehmigt werden.
- ⁵ Die technischen Ausrüstungen dürfen max. ein Viertel der Gebäudelänge betragen. Technische Ausrüstungen sind allseits um ihre Höhe von der Fassade abzurücken. Diese Einschränkungen gelten nicht für Solaranlagen.
- ⁶ Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 8 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind in sich sowie in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten.
- ² Um eine optimale Verzahnung der Gebäude mit dem Aussenraum zu gewährleisten, sind die Baukörper in den Baufeldern A bis D mit Vor- und Rücksprünge zu gliedern.
- ³ Mindestens 70% der Wohnungen sind durchgehend Ost-West zu konzipieren.
- ⁴ In den Baufeldern A, B, C und D ist mindestens ein gebäudehoher Durchgang mit der Breite von mindestens 5 m für Wegverbindungen freizuhalten. Zur optimalen Anbindung an die Mythenstrasse ist im Baufeld D in Verlängerung der Mythenstrasse ein zusätzlicher Durchgang von mindestens 10 m frei zu halten.
- ⁵ Balkone dürfen die Mantellinien um max. 16 m² je Balkon überstellen, Vordächer um maximal 1 m.
- ⁶ Mit Ausnahme von Baufeld E sind in allen Baufeldern bei Hauptgebäuden nur Flachdächer zugelassen. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- ⁷ Besondere Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind sorgfältig auf die Hauptgebäude und den Aussenraum abzustimmen.
- ⁸ Die Tiefgarage ist so zu überdecken, dass sie bepflanzt werden kann und nicht in Erscheinung tritt.

Art. 9 Etappierung

- ¹ Die Bebauung kann in zwei Etappen erstellt werden. Baufelder, die zusammen einen inneren Freiraum bilden, sind gleichzeitig zu erstellen (A/B und C/D). Das Gebäude in Baufeld E ist zusammen mit der ersten Etappe zu realisieren.
- ² Bei der Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen, funktionalen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

3 Aussenraum

Art. 10 Äussere Freiräume

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten äusseren Freiräume bezwecken den Erhalt eines für Anwohner und Durchquerende wahrnehmbaren, zusammenhängenden Grünraums. Die äusseren Freiräume dienen der Erholung und sind als Wiesenlandschaft zu gestalten.
- ² Die Grünflächen reichen bis zu den Fassaden der Hauptgebäude. Private Vorgärten sind nicht erlaubt.
- ³ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie feste Abzäunungen sind nicht zulässig.
- ⁴ Im Sinne einer ökologischen und landschaftlichen Aufwertung sind im Bereich der äusseren Freiräume mindestens 20 hochstämmige Bäume verteilt auf alle Flächen zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- ⁵ Terrainveränderungen und Terrassierungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 11 Innere Freiräume

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten inneren Freiräume dienen dem Zugang zu den Gebäuden sowie als Spiel- und Begegnungsraum.
- ² Die inneren Freiräume sind als gemeinschaftlich nutzbare Flächen und private Aussenräume unterschiedlich zu gestalten. Wohnungen im Erdgeschoss müssen einen direkt zugänglichen Aussenraum aufweisen.
- ³ Im Bereich der inneren Freiräume sind besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG zulässig (z.B. Fahrradunterstände, Gartengerätehäuser u.ä.).
- ⁴ Im Bereich der beiden inneren Freiräume sind mindestens je 50 niederstämmige Bäume oder Grosssträucher zu pflanzen.
- ⁵ Kinderspielplätze im Sinne von § 248 PBG sind an geeigneter Stelle zu erstellen.

4 Erschliessung

Art. 12 Parkierung

- ¹ Die Hauptzu- und Wegfahrt erfolgt ab der Bisikonstrasse über das Grundstück mit der Kat.-Nr. IE4113.
- ² Die Rampe zur Tiefgarage ist in das Gebäude integriert, gemäss Situationsplan an der Süd- oder Westfassade innerhalb des Baufelds E zu erstellen.
- ³ Die Tiefgarage ist über alle Baufelder als zusammenhängende Gemeinschaftsanlage zu erstellen. Sie kann in Etappen realisiert werden.
- ⁴ Die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich.
- ⁵ Darüber hinaus dürfen zusätzliche Abstellplätze für Mobility-Fahrzeuge erstellt werden.
- ⁶ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.
- ⁷ Die Errichtung von Aussenparkplätzen ist nur im angeordneten Bereich zulässig.
- ⁸ Es sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Es gelten die normgemässen Richtwerte (Veloparkierung für Wohnbauten, Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr, aktuelle Fassung).

Art. 13 Wendebereich

- ¹ Wendemöglichkeiten z. B. für Kehrtraktoren und Zügelautos sind gemäss Situationsplan im südlichen Bereich zwischen den Baufeldern A und B sowie zwischen den Baufeldern C und D vorzusehen.

Art. 14 Öffentlicher Fuss- und Veloweg

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fuss- und Veloweg ist so zu gestalten, dass er als Notzufahrt für Motorfahrzeuge zu den einzelnen Gebäuden dienen kann.
- ² Der öffentliche Fuss- und Veloweg ist mind. 3.5 m breit zu gestalten. Zudem muss er angemessen beleuchtet sein.
- ³ Im Grundbuch ist ein entsprechendes Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen. Gegenüber dem Fuss- und Veloweg ist kein Wegabstand im Sinne von § 265 PBG einzuhalten.

Art. 15 Öffentliche Fusswege

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege sind naturnah und unbefestigt zu gestalten.
- ² Im Grundbuch ist ein entsprechendes Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen. Gegenüber den Fusswegen ist kein Wegabstand im Sinne von § 265 PBG einzuhalten.

Art. 16 Siedlungsinterne Wege

- ¹ Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen sind siedlungsinterne Fusswegverbindungen zu erstellen.

5 Umwelt

Art. 17 Energie

- ¹ Zusätzlich zu den kantonalen Vorschriften müssen die Anforderungen an Neubauten gemäss Gebäudestandard 2015 von Energiestadt bzw. „energie schweiz“ eingehalten werden (das heisst Minergie-A oder –P Standard).

Art. 18 Lärm

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung.

Art. 19 Entsorgung

- ¹ Im Bereich der im Situationsplan vorgesehenen Standorte sind Unterflur-Kehrichtsammelstellen zu errichten.
- ² Es sind Sammelbehälter für Grüngutabfuhr bereitzustellen.

Art. 20 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Bei der Umgebungsgestaltung sind die „Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon“ zu berücksichtigen.

Art. 21 Beleuchtung

- ¹ Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden.

6 Schlussbestimmungen

Art. 22 Abweichungen

- ¹ Geringfügige Abweichungen von den Gestaltungsplanvorschriften können vom Stadtrat bewilligt werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 23 Privatrechtliche Vereinbarungen

- ¹ Zusammen mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes sind die erforderlichen planungsrechtlichen Verträge abzuschliessen, insbesondere Vereinbarungen über den Bau und Unterhalt der öffentlich zugänglichen Verkehrsanlagen (technische Anforderungen und betrieblicher/baulicher Unterhalt für Wendeanlage, Fuss- und Veloweg, Fussweg), Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt (Öffentlichkeit) für oben genannte Verkehrsanlagen, Übertragung des Grundstücks mit der Kat.-Nr. IE4113 (Strassenparzelle) ins öffentliche Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon.

Art. 24 Inkrafttreten

- ¹ Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan Hagen Süd-West in Kraft, wenn die kantonale Genehmigung und die privatrechtlichen Vereinbarungen rechtskräftig sind.