



Revision privater Gestaltungsplan Brandriet

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 6914 festgesetzt am

Für den Grundeigentümer

Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat Illnau-Effretikon am

Für den Grossen Gemeinderat

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Brandriet bezweckt:

- eine bauliche Verdichtung an zentraler Lage
- eine gute städtebauliche Einordnung der Neubauten
- eine hohe Aussenraumqualität
- eine zeitgemässe Energieversorgung

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes *Brandriet* ist im zugehörigen Plan Massstab 1:500 bezeichnet.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon massgebend.

4. Richtprojekt

Das Richtprojekt von hlp Architekten und DARDELET Büro für Landschaftsarchitektur vom 29.2.2012 dient als minimaler Standard für die Beurteilung der Gesamtwirkung eines Bauvorhabens.

5. Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude

Gewachsener Boden	¹ Der massgebliche gewachsene Boden (m ü.M.) ist im Plan festgelegt.
Baubereiche	² Die Lage und äussere Abmessung von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen A – D und Z mit den maximal zulässigen Höhenkoten, welche ausschliesslich von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden dürfen. Die rechtsgültigen Baulinien sind nicht massgebend.
Zulässige Baumasse	³ Innerhalb des Geltungsbereichs gilt für Hauptgebäude eine Baumassenziffer von maximal $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Ziffer 5.1.1 der Bau- und Zonenordnung kommt nicht zur Anwendung. Die Baumasse im Baubereich Z muss aufgrund der darin festgelegten Nutzungen nicht an die Baumasse für Hauptgebäude angerechnet werden (vgl. 6. Nutzweise).
Besondere Gebäude	⁴ Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
Balkone	⁵ Balkonauskragungen dürfen die Baubereiche allseits höchstens um 1.5 m und auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge überschreiten.
Balkonbereiche	⁶ In den im Plan speziell bezeichneten Balkonbereichen dürfen Balkonauskragungen die Baubereiche in jedem zweiten Geschoss auf maximal zwei Drittel der zugehörigen Fassadenlänge überschreiten.
Verglasung	⁷ Balkone dürfen nicht verglast werden. Zulässig sind Brüstungen aus Glas bis zu einer Höhe von 1.3 m.

6. Nutzweise

- Grundsatz** ¹ Zulässig sind Wohnen und nicht störende Betriebe.
Im Baubereich Z sind ausschliesslich Nutzungen im Sinne von besonderen Gebäuden zulässig.
- Wohnungen** ² Mindestens 70% der Wohnungen müssen 3.5 oder mehr Zimmer aufweisen.

7. Gestaltung

- Grundsatz** ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind zu erfüllen.
Zur Beurteilung der erhöhten Anforderungen, insbesondere der Umgebungsgestaltung, holt die Baubehörde die Stellungnahme eines unabhängigen Fachgutachters ein.
- Freiräume** ² Die im Plan speziell bezeichneten Freiräume sind als aufenthaltsfreundliche und nutzungsneutrale Platz- und Spielbereiche auszugestalten und mehrheitlich zu begrünen. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Wüchsigkeit ist durch eine ausreichende Bodenmächtigkeit (Humusschicht) sicherzustellen.
- Baumreihe** ³ Längs der Brandrietstrasse ist eine Baumreihe mit Hochstammbäumen zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Dachbegrünung** ⁴ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

8. Erschliessung

- Tiefgarage** ¹ Alle Parkplätze für die Überbauung sind in einer Tiefgarage zusammenzufassen.
- Zu- und Wegfahrt** ² Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage ist im Plan festgelegt.
- Abstellplätze** ³ Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche, hausinterne Abstellplätze vorzusehen. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Veloabstellplätze zu erstellen.
In der Nähe der Hauseingänge sind zusätzlich Abstellplätze im Aussenbereich zu erstellen.
- Fussweg** ⁴ Die im Plan eingetragenen Fussgängerverbindungen müssen eine Breite von mindestens 1.8 m aufweisen und dauernd zugänglich sein.
- Entsorgung** ⁵ Die Entsorgung hat an den im Plan bezeichneten Sammelstellen zu erfolgen.
- Entwässerung** ⁶ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Regenwasser ist in den Grendelbach einzuleiten.

9. Energie

Neubauten sind nach Minergie-P Standard zu erstellen.

10. Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

11. Schlussbestimmung

Der vorliegende private Gestaltungsplan Brandriet ersetzt den privaten Gestaltungsplan "Brandrietstrasse" von 1993 und tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.