

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 4. Januar 1995

62. Öffentlicher Gestaltungsplan Higgi, Oberillnau, Illnau-Effretikon

Am 8. September 1994 stimmte der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon dem öffentlichen Gestaltungsplan Higgi zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rekurs eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Dezember 1994 ersucht die Baubehörde um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das von der Vorlage erfasste Gebiet liegt in der Kernzone. Mit dem Gestaltungsplan wird eine ortsbildgerechte Erweiterung von Oberillnau ermöglicht.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der öffentliche Gestaltungsplan Higgi, Oberillnau, den der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon am 8. September 1994 festgelegt hat, wird genehmigt.

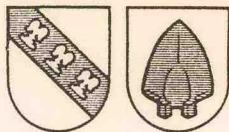
II. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon, 8307 Effretikon (unter Beilage dreier mit Genehmigungsvermerk versehener Gestaltungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 4. Januar 1995



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Kanton Zürich
Stadt Illnau - Effretikon

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN HIGGI , OBER - ILLNAU

Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat vom: 16. Juni 1994

Stadtrat Illnau-Effretikon

Der Präsident:

Der Schreiber:

R. Keller

K. Eichenberger

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am: 8. September 1994

Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

V. B. 2

[Signature]

Vom Regierungsrat am **4. Jan. 1995**
mit Beschluss Nr. **62**

genehmigt:

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:

[Signature]



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN HIGGI OBER-ILLNAU

SITUATION 1:500

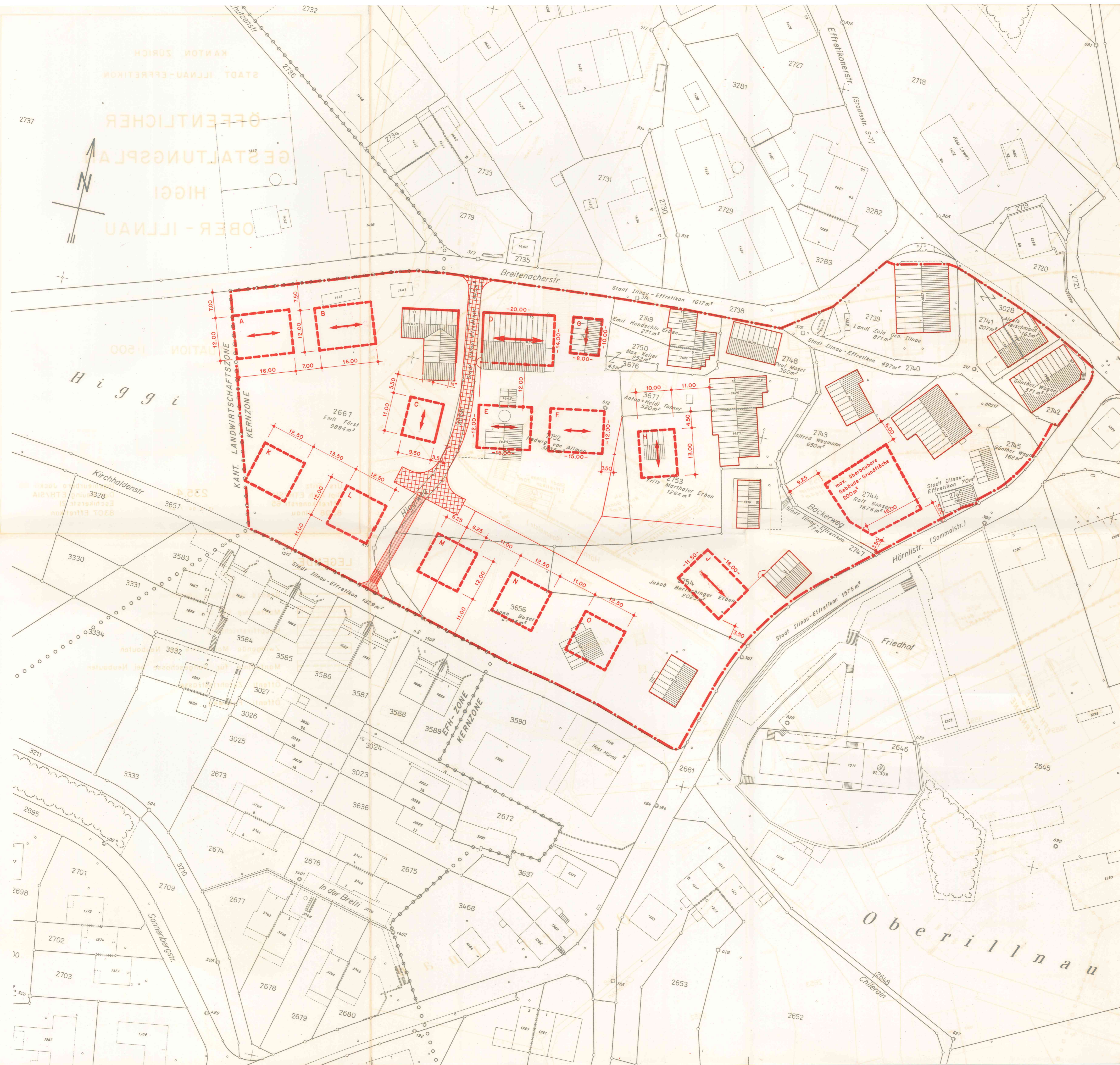
Urs Fritz
Dipl. Arch. ETH/SIA
Effretikonstr. 65
8308 Illnau

235.4.
13.9.94 / AP

Ingenieurbüro Jäckli AG
Dipl. Bawing. ETH/SIA
Eschikerstr. 21
8307 Effretikon

LEGENDE:

- Grenze Gestaltungsplangebiet
- Mantellinie für best. Hochbauten
- Hauptfirstrichtung
- Zwingende Mantellinie bei Neubauten
- Mantellinie für Vollgeschosse bei Neubauten
- Öffentl. Zufahrtsstrasse
- Öffentl. Fussweg



VORSCHRIFTEN

- Art. 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 Für das Gebiet Higgsi in Ober-Illnau wird ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
 - 1.2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Higgsi" ist im zugehörigen Plan 1:500 vom 13.09.94 festgehalten.
 - 1.3 Der Plan ist integrierender Bestandteil nachstehender Vorschriften.
 - Art. 2 Zweck des Gestaltungsplanes**
 - 2.1 Gemäss dem regionalen Gesamtplan Winterthur und Umgebung ist das Ortsbild von Ober-Illnau als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft worden.
 - 2.2 Der Gestaltungsplan hat das Ziel, das Ortsbild von Ober-Illnau im Gebiet Higgsi mit ergänzenden Neubauten in seiner Struktur und charakteristischen Erscheinung möglichst weitgehend zu erhalten.
 - Art. 3 Verhältnis zur Kommunalen Bau- und Zonenordnung**
 - 3.1 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.
 - 3.2 Vorbehalten bleiben Massnahmen zum Schutz von kommunalen und überkommunen kunst- und kulturhistorischen Einzelobjekten.
 - Art. 4 Gebäudemantel, Geschosszahl und Geschosshöhen der Neubauten**
 - 4.1 Zahl, Lage und Grundabmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien.
 - 4.2 Unter Vorbehalt des Absatzes 4.3 darf kein Gebäude oder Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.
 - 4.3 Nicht an den Gebäudemantel gebunden sind Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG sowie allseitige Dachvorsprünge.
 - 4.4 Im ganzen Gestaltungsplan-Gebiet sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.
 - Art. 5 Besondere Bauten**
 - 5.1 Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 sind zusätzlich zu den bestehenden oder im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten, insbesondere im engeren Zusammenhang mit Hauptgebäuden, möglich.
 - 5.2 Solche Gebäude können freistehend oder als Anbauten erstellt werden.
 - 5.3 Ihre Gestaltung ist grundsätzlich frei, soll aber weder die Erscheinung des Ortsbildes als Ganzes noch jene von schützenswerten Einzelobjekten beeinträchtigen.
 - Art. 6 Gestaltung der Bauten**
 - 6.1 Im Bereich des Gestaltungsplanes sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 35° und 39° zulässig.
 - 6.2 Die Hauptfirstrichtungen sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt, ausser bei den Häusern entlang der Kirchhaldenstrasse. Die Hauptdächer sollen klar erkennbar sein. Dachaufbauten, Nebendächer u. a. sind entsprechend anzuordnen und zurückhaltend zu gestalten.
 - 6.3 Die Bauten müssen sich besonders gut in die bestehende Umgebung einordnen.
 - Art. 7 Nutzweise**
 - Das Gestaltungsplan-Gebiet dient dem Wohnen. Nicht und mässig störende Betriebe sind zugelassen.
 - Art. 8 Erschliessung**
 - Die Erschliessung wird im Quartierplan geregelt.
 - Art. 9 Inkrafttreten**
 - Der öffentliche Gestaltungsplan "Higgsi" tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
- Effretikon, 13. September 1994