

400.01.01  
BZO

# BAU- UND ZONENORDNUNG

festgesetzt durch den Grossen Gemeinderat  
am 17. Juni 2010

von der Baudirektion des Kantons Zürich  
mit Verfügung Nr. 30/2011 genehmigt  
am 28. Februar 2011



## **IMPRESSUM**

Stadt Illnau-Effretikon  
Abteilung Präsidiales  
Märtplatz 29, Postfach  
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11  
Fax 052 354 23 23

[www.ilef.ch](http://www.ilef.ch)  
[info@ilef.ch](mailto:info@ilef.ch)

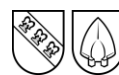
## INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Thema	Seite
<b>1.</b>	<b>ZONEN</b>	
1.1	Zoneneinteilung	5
1.2	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	5, 6
<b>2.</b>	<b>ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>KERNZONE</b>	
3.1	Zweck	7
3.2	Bestehende Gebäude in der Kernzone I und II	7
3.3	Baumöglichkeiten in der Kernzone I	7
3.4	Baumöglichkeiten in der Kernzone II	7, 8
3.5	Nutzweise in der Kernzone I und II	8
3.6	Einordnung und Stellung in der Kernzone I	8
3.7	Fassadengestaltung in der Kernzone I	8
3.8	Dachgestaltung in der Kernzone I	8, 9
3.8b	Einordnung, Stellung und Gestaltung in der Kernzone II	9
3.9	Umgebungsgestaltung in der Kernzone I und II	9
3.10	Abbrüche in der Kernzone I und II	10
3.11	Renovationen in der Kernzone I und II	10
<b>4.</b>	<b>ZENTRUMSZONEN</b>	
4.1	Zweck	10
4.2	Grundmasse	10
4.3	Nutzweise	10, 11
<b>5.</b>	<b>WOHNZONEN</b>	
5.1	Grundmasse	11
5.2	Gewerbeerleichterung in den Zonen WG 2.8 und WG 3.2	11
5.3	Nutzweise	12
5.4	Dachgestaltung	12
<b>6.</b>	<b>INDUSTRIEZONEN</b>	
6.1	Grundmasse	12



6.2	Grenzabstand	12
6.3	Nutzweise	12, 13
<b>7.</b>	<b>ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>	
<b>8.</b>	<b>ERHOLUNGSZONEN</b>	
8.1	Nutzweise	13
8.2	Grundmasse	13, 14
<b>9.</b>	<b>ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b>	
9.1	Grenzabstand	14
9.2	Gebäudehöhe	14
9.3	Bauweise	14
9.4	Terrainveränderungen	14
9.5	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	14, 15
9.6	Spiel- und Ruhefläche, Pflanzengärten	15
9.7	Abfallbeseitigung und Kompostierung	15
9.8	Baumschutz und Begründung	15
9.9	Alternative Energiesysteme	15
9.10	Lichtemission	15
<b>10.</b>	<b>ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE</b>	
10.1	Berechnungsweise des Normalbedarfs	16
10.2	Reduktion infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	16, 17
10.3	Besondere Verhältnisse	17
10.4	Parkraumplanung	17
<b>11.</b>	<b>BESONDERE FESTLEGUNGEN</b>	
11.1	Arealüberbauungen	17, 18
11.2	Aussichtsschutz	18
<b>12.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
12.1	Übergangsbestimmungen für Gestaltungspläne	19
12.2	Inkrafttreten	19

## ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE



Die Stadt Illnau Effretikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) unter Vorbehalt vorgehender Regelungen eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. ZONEN

### 1.1 ZONENEINTEILUNG

		ES
- Kernzone I	K I	III
- Kernzone II	K II	III
- Zentrumszone	Z4.0	III
- Zentrumszone	Z 3.3	III
- Wohnzone	W 1.3	II
- Wohnzone	W 1.7	II
- Wohnzone	W 2.2	II
- Wohnzone	W 2.6	II
- Wohnzone	W 3.0	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.8	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 3.2	III
- Industriezone	I 5.0	
- Soor, Längg, Geen, Oberkempttal		III
- Neumüli		IV
- Industriezone	I 8.0	IV
- Zone für öffentliche Bauten	Ö	
- Schulanlage und Kindergartenanlagen		II
- Reformierte und katholische Kirchen in Effretikon		II
- Kurszentren für Maurer und Elektriker		III
- Zentrum Effretikon, Werkhof Effretikon, Sportanlagen Eselriet, Chilbiplatz Illnauerstrasse		III
- Freihaltezone	F	III
- Erholungszone Sport, Spielen und Freizeit	Ea	III
- Erholungszone Familiengärten	Eb	II
- Erholungszone Freizeittierhaltung	Ec	II
- Erholungszone Friedhof	Ed	II
- Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III
- Reservezone	R	-

### 1.2 BEREICHE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

1.2.0 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes. Die Gestaltungspläne haben zumindest den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Ziffer 11.1.0 zu genügen. Im Speziellen sind folgende Zielsetzungen zu erfüllen:

1.2.1 Bahnhof Effretikon/Hinterbüel:

Es gilt im schmalen Raum zwischen Bahnhofstrasse und Geleiseanlagen eine dichtere Überbauung mit standortgerechter Nutzung und guter städtebaulicher Architektur zu realisieren. Im Bereich des Bahnhofes sind dabei die Anliegen des öffentlichen Verkehrs zu be-

	rücksichtigen.
1.2.2	<p>Brandriet:</p> <p>Mit einer Neuüberbauung soll in diesem Bereich ein Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofes entstehen. Die Verlegung der Brandrietstrasse an die Bahngleise ist dabei zu prüfen.</p>
1.2.3	<p>Alt Effretikon:</p> <p>Es gilt einerseits den Nordhang des Kirchenhügels freizuhalten und dabei die Sichtverbindung von Alt Effretikon zur Kirche zu gewährleisten. Andererseits ist eine ortsbildgerechte Einordnung von Neubauten längs der Wattstrasse und im Bereich des Grünraumes des Grendelbaches sicherzustellen.</p>
1.2.4	<p>Unter Illnau; Dorfkern:</p> <p>Im Dorfkern ist eine zentrumsorientierte Nutzung und eine gute städtebauliche Überbauung sicherzustellen; dabei soll ein grösserer Freiraum für öffentliche Nutzungen erhalten bleiben.</p>
1.2.5	<p>Oberkempttal:</p> <p>Ziel ist eine sorgfältige Einordnung von Neubauten in die bestehende, schutzwürdige Industrieanlage unter Beachtung der Massstäblichkeit und der landschaftlichen Umgebung.</p>
1.2.6	<p>Hagen Süd-West:</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht Hagen Süd-West bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung, welche sich bezüglich Struktur und Körnung an das angrenzende Quartier anfügt und welche eine ansprechende Eingliederung in die Südhanglage sicherstellt.</p>
1.2.7	<p>Geen:</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht Geen bezweckt die Sicherstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• einer optimalen Aufteilung zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung</li> <li>• des Erhalts und der Festlegung einer geeigneten Nutzung des bestehenden alten Industriegebäudes</li> <li>• der Ansiedlung von Arbeitsplätzen am Wohnort</li> <li>• des Lärmschutzes längs der Kempttalstrasse</li> <li>• des Hochwasserschutzes</li> </ul>

## 2. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

2.1	<p>Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000. Die Wald- und Gewässerabstandslinien, die Aussichtspunkte mit zugehörigen Beschränkungen sowie die Naturwerte sind in den Ergänzungsplänen 1:1000 / 5000 dargestellt.</p>
2.2	<p>Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor. Die Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Alle Wiedergaben der Pläne sind ohne Rechtsverbindlichkeit.</p>

### 3. KERNZONE

#### 3.1 ZWECK

3.1.1 Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und deren charakteristischen Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung der bestehenden Ortskerne.

3.1.2.a Die Kernzone I umfasst die ältesten Teile der bestehenden Bebauung, die weitgehend erhalten bleiben sollen.

3.1.2.b Die Kernzone II umfasst die vorwiegend noch nicht oder neu bebauten Teile der Kernzonen, wo Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild und zu seiner Umgebung aufweisen sollen.

#### 3.2 BESTEHENDE GEBÄUDE IN DER KERNZONE I UND II

3.2.1 Für alle bestehenden Gebäude ist der Umbau die Regel.

3.2.2 Ersatzbauten sind zulässig. Dabei sind Abweichungen von Stellung, Kubatur und der bisherigen Erscheinung erlaubt oder können angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene
- im Interesse der Verkehrssicherheit
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.

#### 3.3 BAUMÖGLICHKEITEN IN DER KERNZONE I

Zusätzlich zu Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sind lediglich untergeordnete Anbauten sowie Besondere Gebäude zulässig soweit sich diese in das bestehende Ortsbild einfügen und allfällige Mantellinien beachten. Dabei gelten die Grenzabstandsregelungen gemäss der Kernzone II.

#### 3.4 BAUMÖGLICHKEIT IN DER KERNZONE II

3.4.1 Für neue Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse: :

Kleiner Grundabstand	min. 3.5 m
grosser Grundabstand	min. 10.0 m
Gebäuelänge	max. 25.0 m
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Firsthöhe	max. 7.0 m

- 3.4.2 Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite; der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten. Gegenüber kommunalen Strassen und Wegen ist ein Abstand von min. 3.5m einzuhalten.
- 

### **3.5 NUTZWEISE IN DER KERNZONE I UND II**

- 3.5.1 In den Kernzonen I und II sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 
- 3.5.2 Um den Charakter und die Gebäudestruktur besser erhalten zu können, darf bei den Um- oder Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden höchstens 4/5 des Bauvolumens für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke genutzt werden.
- 

### **3.6 EINORDNUNG UND STELLUNG IN DER KERNZONE I**

- 3.6.1 Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Materialien und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.
- 
- 3.6.2 Diese Einordnung hat besonders sorgfältig zu erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben am Siedlungsrand befindet.
- 
- 3.6.3 Sind im Kernzonenplan zur Erhaltung von Strassenbildern oder Freiräumen Mantellinien festgelegt, dürfen Hauptgebäude höchstens bis an diese Linie gebaut werden. Bei den in den Kernzonenplänen markierten Fassadenbereichen müssen Hauptgebäude mit ihren Fassaden diesen Bereich einhalten und für diesen Fassadenteil in der Regel die Gebäudehöhen des Altbaues übernehmen.
- 
- 3.6.4 Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.
- 

### **3.7 FASSADENGESTALTUNG IN DER KERNZONE I**

- 3.7.1 Die Fassaden sind durch eine unterschiedliche Gestaltung bezüglich Materialien, Fensterverteilung oder dergleichen zu gliedern. Es sind ortsbildgerechte Materialien und Farben zu verwenden.
- 
- 3.7.2 Die Abmessungen und Verteilung der Fenster sind der Bauweise der näheren Umgebung anzugleichen. Die Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form und massstäbliche Fensterteilung aufzuweisen.
- 

### **3.8 DACHGESTALTUNG IN DER KERNZONE I**

- 3.8.1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortskernüblicher Neigung aufzuweisen. Soweit die Kernzonenpläne für Hauptgebäude Firstrichtungen bezeichnen, sind diese einzuhalten. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.
-



- 3.8.2 Die Dächer, insbesondere die Dachvorsprünge, sind ortsbildgerecht auszubilden.
- 3.8.3 Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von einzelnen Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Die maximale Höhe der Schleppegauben darf 1.30 m nicht übersteigen. In der Kernzone I des überkommunalen Ortsbildes Oberillnau sind einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.5m<sup>2</sup> Glasfläche gestattet. In allen anderen Kernzonen I sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.75 m<sup>2</sup> Glasfläche gestattet. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
- 3.8.4 Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden. Für Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.0m, bei Schrägdächern 5.0m, nicht übersteigt, können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.

### **3.8B EINORDNUNG, STELLUNG UND GESTALTUNG IN DER KERNZONE II**

- 3.8b.1 Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gliederung sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen. Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer aufzuweisen.
- 3.8b.2 Diese Einordnung hat besonders sorgfältig zu erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben am Siedlungsrand befindet.
- 3.8b.3 Sind im Kernzonenplan zur Erhaltung von Strassenbildern oder Freiräumen Mantellinien festgelegt, dürfen Hauptgebäude höchstens bis an diese Linie gebaut werden. Bei den in den Kernzonenplänen markierten Fassadenbereichen müssen Hauptgebäude mit ihren Fassaden diesen Bereich einhalten und für diesen Fassadenteil in der Regel die Gebäudehöhen des Altbaues übernehmen.
- 3.8b.4 Das Ausmass eines Neubaus hat den in der Kernzone I üblichen Volumen zu entsprechen.
- 3.8b.5 Neue Hauptgebäude müssen mindestens mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten.
- 3.8b.6 Die Fassaden- und die Dachgestaltung in der Kernzone II ist bezüglich Struktur und Formensprache der Kernzone I nachzuempfinden. Dabei ist bei besonders guter Gestaltungsqualität eine zeitgemässe Gestaltung möglich.

### **3.9 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DER KERNZONE I UND II**

- 3.9.1 Die ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend herzustellen.
- 3.9.2 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind ortsbildgerecht ins Terrain einzufügen.
- 3.9.3 Es sind nur standortgerechte Baumarten sowie ortskernübliche Einzäunungen zugelassen.
- 3.9.4 Für Fahrzeuge sind in der Regel Garagen oder Autounterstände zu erstellen. Diese sind ortsbildgerecht einzupassen. Besucherparkplätze können offen vorgesehen werden.
- 3.9.5 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

### 3.10 ABBRÜCHE IN DER KERNZONE I UND II

3.10.1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

3.10.2 Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt ist und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

### 3.11 RENOVATIONEN IN DER KERNZONE I UND II

Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

## 4. ZENTRUMSZONEN

### 4.1 ZWECK

4.1.1 Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient.

4.1.2 Die Zentrumszone Z 3.3 dient ausser dem Wohnen vor allem der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Produktionsbetrieben.

### 4.2 GRUNDMASSE

4.2.1	Zone		Z 3.3	Z 4.0
	Baumassenziffer für Hauptgebäude [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	max.	3.3	4.0
	Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	max.	0.2	0.2
	kleiner Grenzabstand	min.	5.0 m	5.0 m
	grosser Grenzabstand	min.	10.0 m	10.0 m
	Gebäudehöhe	max.	14.0 m	18.0 m
4.2.2	Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch Gebäude- und Firsthöhe, frei.			
4.2.3	Für Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, gilt im Erdgeschoss allseitig der kleine Grenzabstand.			

### 4.3 NUTZWEISE

4.3.1 Die für Wohnzwecke genutzten Geschossflächen dürfen höchstens 80% der zulässigen Nutzung betragen. Dabei sind Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, zulässig.



4.3.2 In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

4.3.3 In den Zentrumszonen sind in Erdgeschossteilen, die an einer Passantenlage liegen, und in anrechenbaren Untergeschossen keine Wohnnutzungen zulässig.

**5. WOHNZONEN**

**5.1 GRUNDMASSE**

5.1.1 Zone W 1.3 W 1.7 W 2.2 W 2.6 W 3.0 WG 2.8 WG 3.2

Baumassenziffer für Hauptgebäude [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	max.	1.3	1.7	2.2	2.6	3.0	2.8	3.2
Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	max.	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2
Grundabstand klein [m]	min.	5	5	5	5	5	5	5
Grundabstand gross [m]	min.	10	10	10	10	12	10	12
Gebäuelänge für Hauptgebäude [m]	max.	25	25	45	45	45	45	45
Gebäudehöhe [m]	max.	7.5	7.5	10.5	10.5	13.5	11.4	14.7
Firsthöhe [m]	max.	5.0	5.0	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0
Gesamthöhe [m]		12.5	12.5	15.5	17.5	20.5	18.4	21.7

5.1.2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch Gebäude- und Firsthöhe, frei wählbar.

**5.2 GEWERBEERLEICHTERUNG IN DEN ZONEN WG 2.8 UND WG 3.2**

5.2.1 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, ist nur der kleine Grenzabstand einzuhalten.

5.2.2 Die Baumassenziffer beträgt für

Zone	WG 2.8	WG 3.2
Gebäude/-teil mit Wohnnutzung	max. 2.8	3.2
Gebäude/-teile mit Gewerbenutzung	max. 3.3	3.7

5.2.3 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile deren grösste Höhe 7m nicht übersteigt, ist die Gebäuelänge unbeschränkt.



### 5.3 NUTZWEISE

- 5.3.1 In den Wohnzonen sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen, Ateliers sowie nicht störende Betriebe, die im Wesen mit der Wohnzone vereinbar sind zulässig.
- 
- 5.3.2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen, Ateliers sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 
- 5.3.3 In den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 

### 5.4 Dachgestaltung\*

Auf Dächern sind keine dauerhaften, sichtbaren, technischen Anlagen zulässig, welche die Dachfläche um mehr als 1m überragen und nicht ausschliesslich dem Betrieb des Gebäudes dienen.

---

\* Hinweis:  
Ziffer 5.4 ist von der Genehmigung auszunehmen, weil dagegen Rekurse eingegangen sind.

## 6. INDUSTRIEZONEN

### 6.1 GRUNDMASSE

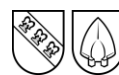
Zone	I 5.0	I 8.0
Baumassenziffer [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	max. 5	8
Gebäudehöhe	max. 13.5 m	21.5 m
Freiflächenziffer	min. 10%	10%
Allseitiger Grenzabstand	min. 5.0 m	5.0 m

### 6.2 GRENZABSTAND

- 6.2.1 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.
- 
- 6.2.2 Der Grenzbau ist nur gegenüber Nachbargrundstücken innerhalb der Zone zulässig.
- 

### 6.3 NUTZWEISE

- 6.3.1 In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 
- 6.3.2 In den Industriezonen I 5.0 in Illnau und in Oberkempttal sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone I 5.0 in Neumüli und in der Industriezone I 8.0 sind
-



auch stark störende Betriebe zulässig.

6.3.3 In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> aufweisen.

6.3.4 In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.

## 7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Für die einzelnen Zonen gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

- Kindergartenanlagen Müselacher, Wattbuck und Rosswinkel 10.5 m
- Kindergartenanlagen Bannhalden und Chelleracher 7.5 m
- Schulanlagen Schlimperg, Ottikon, Eselriet, Hagen, Baumeisterkurszentrum und Elektrikerausbildungszentrum sowie Werkhof Effretikon und Sportanlagen Eselriet sowie katholische und reformierte Kirche 14.0 m
- Zentrum Effretikon, Schulanlage Watt und Abwasserreinigungsanlage 18.0 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des PBG.

## 8. ERHOLUNGSZONEN

### 8.1 NUTZWEISE

8.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlagen dienen, zulässig.

8.1.2 In der Erholungszone Eb sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.

8.1.3 In der Erholungszone Ec sind Gebäude und Anlagen für die Freizeittierhaltung zulässig.

8.1.4 In der Erholungszone Ed sind Gebäude und Anlagen für die Friedhofanlagen zulässig.

### 8.2 GRUNDMASSE

8.2.1	Zone	Ea	Eb	Ec	Ed
	Gebäudehöhe	max. 7 m	4 m	4 m	7 m
	Überbauungsziffer	max. 20%	20%	20%	20%

- 8.2.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone.
- 

## **9. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**

### **9.1 GRENZABSTAND**

- 9.1.1 Wo zwischen grossem und kleinem Abstand unterschieden wird, gilt der grosse Abstand für die Hauptwohnseite, der kleine für die übrigen Gebäudeseiten.
- 
- 9.1.2 In allen Bauzonen gilt für Besondere Gebäude entweder ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m oder der Grenzbau. Für eine Unterschreitung unter 3.5 m oder für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.
- 
- 9.1.3 Unterirdische Gebäude und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen sowie auch Besondere Gebäude haben gegenüber öffentlichen Strasse und Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.
- 

### **9.2 GEBÄUDEHÖHE**

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

---

### **9.3 BAUWEISE**

- 9.3.1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge zulässig.
- 
- 9.3.2 Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- 

### **9.4 TERRAINVERÄNDERUNGEN**

- 9.4.0 Terrainveränderungen und Terrassierungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.
- 
- 9.4.1 Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betragen.
- 
- 9.4.2 Solche Abgrabungen sind nur bis zu 1.5m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge sowie Einfahrten zu Einzel, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 

### **9.5 ABSTELLPLÄTZE FÜR KINDERWAGEN, FAHRRÄDER UND MOTORFAHRRÄDER**

- 9.5.1 Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.
-

9.5.2 Bei Geschäftshäusern sind in der Regel gedeckte Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder von Personal und Publikum vorzusehen.

---

## **9.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN, PFLANZGÄRTEN**

9.6.1 Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen von 4 und mehr Wohnungen sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen und Pflanzgärten vorzusehen.

---

9.6.2 In den Wohnzonen und in der Kernzone II soll die Fläche insgesamt mindestens 20% der massgeblichen Grundstücksfläche betragen.

---

## **9.7 ABFALLBESEITIGUNG UND KOMPOSTIERUNG**

Bei Neu-, Um- und Anbauten sind bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen; an geeigneter Stelle ist die Möglichkeit für das Errichten eines Kompostierplatzes vorzusehen.

---

## **9.8 BAUMSCHUTZ UND BEGRÜNUNG**

9.8.1 Die Bachgehölze längs den in den Ergänzungsplänen mit Gewässerabstandslinien versehenen Gewässer sind zu erhalten und zu pflegen.

---

9.8.2 Die im Ergänzungsplan Naturwerte besonders bezeichneten Naturwerte, insbesondere Bäume und Hecken, sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

---

9.8.3 Flachdächer von Hauptgebäuden und von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

---

9.8.4 Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen.

---

9.8.5 Besondere Beachtung ist der Umgebungsgestaltung am Siedlungsrand zu schenken, so dass sich ein harmonischer Übergang zur Landwirtschaftszone ergibt.

---

## **9.9 ALTERNATIVE ENERGIESYSTEME**

9.9.1 Sonnenenergieanlagen oder andere alternative Energiesysteme sind gestattet. In Kernzonen gelten bezüglich der Gestaltung und der Einordnung ins Ortsbild erhöhte Anforderungen.

---

9.9.2 Die Stadt kann Förderbeiträge für Energiegewinnungsanlagen mit erneuerbarer Energie ausrichten. Der Stadtrat erlässt dazu ein Ausführungsreglement.

---

## **9.10 LICHEMISSION**

Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen. Leuchtkörper sind gegen oben und gegenüber Dritten abzuschirmen.

---

**10. ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE**

**10.1 BERECHNUNGSWEISE DES NORMALBEDARFS**

Der Normbedarf wird gemäss der nachfolgenden Tabelle ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Wohnen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen, EFH</li> </ul>	1 PP / 80 m <sup>2</sup> NF, jedoch mind. 1 PP / Wohnung	1 PP / 4 Wohnungen 1 PP / 3 Reihen-EFH
<b>Verkaufsgeschäfte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel</li> <li>• Nicht Lebensmittel</li> </ul>	1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF, jedoch mind. 0.5 PP / A	1 PP / 40 m <sup>2</sup> NF 1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF
<b>Gastbetriebe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurant, Café</li> <li>• Konferenzräume, Säle</li> <li>• Hotel</li> </ul>	1 PP / 40 Sitzplätze - 1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 6 Sitzplätze 1 PP / 10 Sitzplätze 1 PP / 2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Kleingewerbe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.</li> <li>• publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.</li> <li>• nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.</li> </ul>	1 PP / 60 m <sup>2</sup> NF jedoch mindestens 0.25 PP/A	1 PP / 50 m <sup>2</sup> NF 1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF 1 PP / 300 m <sup>2</sup> NF
Gewerbe- und Industriebetriebe	1 PP / 150 m <sup>2</sup> NF	1 PP / 300 m <sup>2</sup> NF

NF = Nutzfläche A = Arbeitsplatz

**10.2 REDUKTION INFOLGE GUTER ERSCHLIESSUNG MIT DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR**

Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze kann aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) auf folgende Werte, in Prozenten des Normbedarfes, reduziert werden.

Gütekategorie ÖV-Erschliessung	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und



im Baugebiet			Kunden
	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse A	100	30	60
Klasse B	100	50	70
Klasse C	100	70	80

Die Zuteilung zu einer Güteklasse erfolgt gemäss folgender Zusammenstellung:

Güteklasse	Kriterium	Ortsteil
A	Gebiete im Bereich der s-Bahnstation gemäss Plan im Anhang	Effretikon und Illnau
B	bis 250 m ab Busstation	Effretikon und Illnau
C	Bauzonenbereiche ausserhalb der Gebiete A und B zusätzlich	Effretikon und Illnau Ottikon und Bisikon

**10.3 BESONDERE VERHÄLTNISSE**

10.3.1 Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei speziellen Nutzungen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

10.3.2 Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Ziffer 10.1 bzw. 10.2 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

**10.4 PARKRAUMPLANUNG**

Dem Stadtrat obliegen Festsetzung und laufende Nachführung eines Parkraumplanes, der Lage, Grösse und vorgesehenen Realisierungszeitpunkt öffentlich zugänglicher Parkieranlagen bezeichnet. Der Plan gibt zudem Auskunft über Lage, Grösse und vorgesehenen Realisierungszeitpunkt von privaten Gemeinschaftsanlagen.

**11. BESONDERE FESTLEGUNGEN**

**11.1 AREALÜBERBAUUNGEN**

11.1.0 Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- Platz sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

11.1.1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen zugelassen.

11.1.2 Für die Baumassenziffer der Hauptgebäude gelten folgende Höchstwerte:

Zone	Minimale Arealfläche	Baumassenziffer bei Arealüberbauung
Z 3.3	4000 m <sup>2</sup>	3.5
Z 4.0	4000 m <sup>2</sup>	4.2
W 1.3	4000 m <sup>2</sup>	1.4
W 1.7	4000 m <sup>2</sup>	1.8
W 2.2	8000 m <sup>2</sup>	2.3
W 2.6	8000 m <sup>2</sup>	2.8
W 3.0	8000 m <sup>2</sup>	3.2
WG 2.8	8000 m <sup>2</sup>	3.0
WG 3.2	8000 m <sup>2</sup>	3.4

11.1.3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonen-gemässen Abstände, unter Berücksichtigung allfälliger Mehrlängen- und/oder Mehrhöhen-zuschläge, einzuhalten.

11.1.4 Für die Gebäudehöhe gelten folgende Höchstwerte:

Zone	Grundmasse	Ortsteil Effretikon	Ortsteil Illnau
Z 3.3	14.0 m	17.5 m	-
Z 4.0	18.0 m	21.5 m	-
W 1.7	7.5 m	10.5 m	10.5 m
W 2.2	10.5 m	15.0 m	13.0 m
W 2.6	10.5 m	15.0 m	-
W 3.0	13.5 m	15.0 m	-

## 11.2 AUSSICHTSSCHUTZ

Die im Ergänzungsplan durch Höhenkoten oder Sektoren umschriebenen Ausblicke dürfen weder durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt, noch durch Bäume und Sträucher wesentlich geschmälert werden.



## **12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **12.1 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN FÜR GESTALTUNGSPLÄNE**

Bei Gestaltungsplänen, die eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Flächen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar.

---

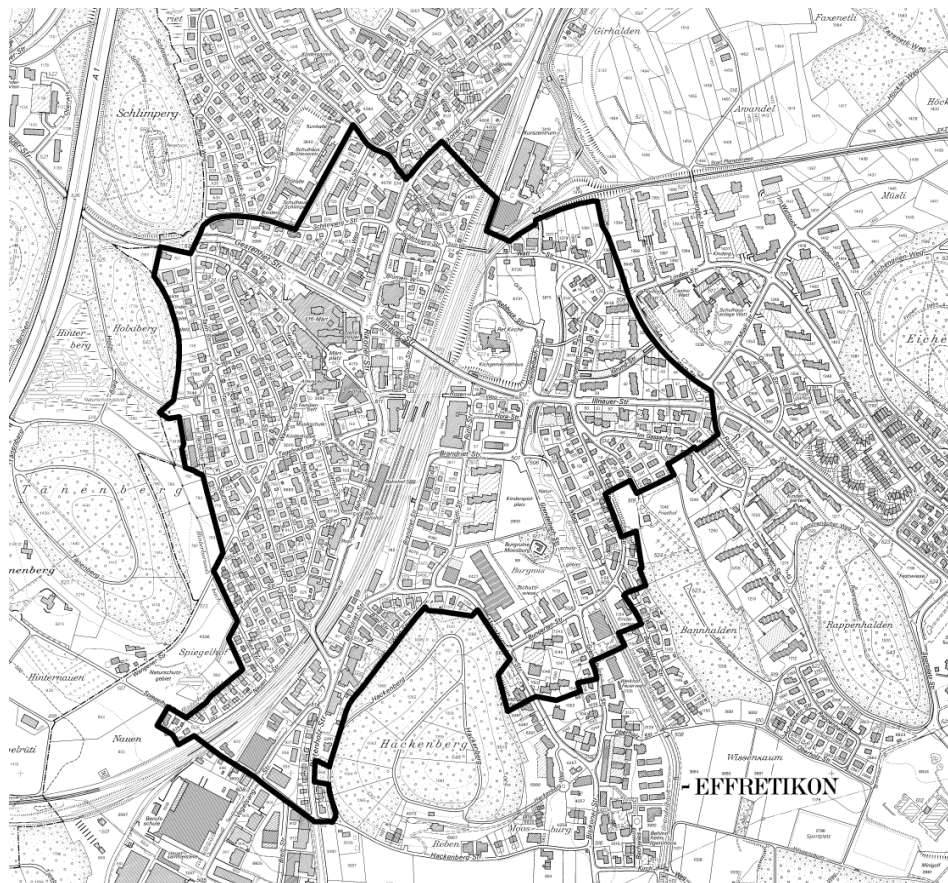
### **12.2 INKRAFTTRETEN**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

---

**ANHANG ZU ZIFFER 10.2**

Ortsteil Effretikon



Ortsteil Illnau

