

BAU- UND ZONENORDNUNG

ERLASSEN BZW. FESTGESETZT DURCH / AM
Stadtparlament, 7. April 2022
STAPAB-Nr. 2022-118

GENEHMIGUNGSINSTANZ / GENEHMIGUNSDATUM
Baudirektion des Kantons Zürich,
Verfügung-Nr. KS-0170/23 vom 12. Juli 2023

INKRAFTSETZUNG PER
20. Oktober 2023 bzw. 17. Mai 2024

FASSUNG VOM
8. Mai 2024

VERSION
V 1.0; 7. April 2022
V 2.0; 20. Oktober 2023
V 3.0; 8. Mai 2024



HISTORIE

Vergleiche SRB-Nr. 2024-86 vom 8. Mai 2024
zu laufenden Rekursverfahren im Zusammenhang mit
der Inkraftsetzung

IMPRESSUM

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

Telefon 052 354 24 11
www.ilef.ch
praesidiales@ilef.ch
facebook.com/stadtilef

INHALTSVERZEICHNIS

NR.	THEMA	SEITE
1.	ZONEN	5
1.1	ZONENEINTEILUNG	5
1.2	BEREICHE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT	6
2.	ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	7
3.	KERNZONEN	7
3.1	GEMEINSAME BESTIMMUNGEN	7
3.2	KERNZONE I	9
3.3	KERNZONE II	10
3.4	KERNZONE III	11
4.	ZENTRUMSZONEN	12
4.1	ZWECK	12
4.2	GRUNDMASSE	13
4.3	NUTZWEISE	13
4.4	ERDGESCHOSSBONUS	13
5.	WOHNZONEN	14
5.1	GRUNDMASSE	14
5.2	GEWERBEERLEICHTERUNG IN DEN ZONEN WG 2.8 UND WG 3.2	14
5.3	NUTZWEISE	15
5.4	ERDGESCHOSSBONUS	15
6.	INDUSTRIEZONEN	16
6.1	GRUNDMASSE	16
6.2	GRENZABSTAND	16
6.3	NUTZWEISE	16
7.	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	17
8.	ERHOLUNGSZONEN	17
8.1	NUTZWEISE	17
8.2	GRUNDMASSE	18

9.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	18
9.1	GRENZ- UND STRASSENABSTAND	18
9.2	FASSADENHÖHE	18
9.3	BAUWEISE	18
9.4	HOCHHÄUSER	18
9.5	TERRAINVERÄNDERUNGEN	19
9.6	SPIEL- UND RUHEFLÄCHE	19
9.7	ABFALLBESEITIGUNG	19
9.8	BAUMSCHUTZ UND BEGRÜNUNG	19
10.	ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE	20
10.1	ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN	20
10.2	ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORRÄDER	21
10.3	ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER	22
10.4	ABSTELLPLÄTZE FÜR KINDERWAGEN UND MOBILITÄTSHILFEN	23
11.	BESONDERE FESTLEGUNGEN	23
11.1	AREALÜBERBAUUNGEN	23
11.2	AUSSICHTSSCHUTZ	24
12	MEHRWERTAUSGLEICH	24
12.1	ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE	24
12.2	ERTRÄGE	25
13.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
13.1	ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN FÜR GESTALTUNGSPLÄNE	25
13.2	INKRAFTTRETEN	26
13.	ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	26



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 Stadtgebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONEN

1.1 ZONENEINTEILUNG

		ES
Kernzone I	K I	III
Kernzone II	K II	III
Kernzone 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 (Am Dorfbach), Längg, Geen, Oberkempttal, Mülau		III
- Neumüli		IV
Industriezone	I 8.0	IV
- Vogelsang, Langhang, Riet		
Zone für öffentliche Bauten	Ö	
- Schulanlage und Kindergartenanlagen		II
- Reformierte und katholische Kirchen in Effretikon		II
- Baumeister-Kurszentren, Elektro-Bildungs-Zentrum		III
- Zentrum Effretikon, Werkhof Effretikon, Sportanlagen Eselriet, und Mehrzweckanlage, Festwiese Effretikon		III
- ARA Mannenberg		IV
Freihaltezone	F	III
Erholungszone Sport, Spielen und Freizeit	Ea	III **
Erholungszone Familiengärten	Eb	-
Erholungszone Freizeittierhaltung und Hundeschule	Ec	II**
Erholungszone Friedhof	Ed	-
Erholungszone Moosburg	Ee	-
Erholungszone Modellflugplatz First	Ef	III**
Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III
Reservezone	R	-

* ES = Empfindlichkeitsstufe

** Gebäudespezifische ES-Zuteilung



1.2 BEREICHE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

1.2.1	Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes. Die Gestaltungspläne haben zumindest den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Ziffer 11.1.1 zu genügen. Im Speziellen sind folgende Zielsetzungen zu erfüllen:	
1.2.2	Westlich des Bahnhofs soll ein dichtes städtisches Zentrum mit gemischter Nutzung und hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Im Bereich des Bahnhofs sind die Anliegen des öffentlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Der Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West bildet die Leitvorstellung für die Zentrumsentwicklung. Es gilt die aktuelle durch den Stadtrat verabschiedete Fassung. Gestaltungspläne innerhalb des Perimeters haben sich an dieser konzeptionellen Grundlage zu orientieren.	Zentrum Bahnhof West
1.2.3	Im Gebiet Bahnhof Ost soll ein neues, gemischt genutztes, dichtes Stadtquartier mit hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Der Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost bildet die Leitvorstellung für die Arealentwicklung. Es gilt die aktuelle durch den Stadtrat verabschiedete Fassung. Gestaltungspläne innerhalb des Perimeters haben sich an dieser konzeptionellen Grundlage zu orientieren.	Areal Bahnhof Ost
1.2.4	Die Überbauung hat sich besonders sorgfältig in die spezielle ortsbauliche Situation zwischen Kirchenhügel und Alt-Effretikon einzupassen. Im Gestaltungsplan ist eine zweckmässige Strassenführung zur Verbindung der Rebbuckstrasse mit der Wattstrasse aufzuzeigen.	Alt Effretikon
1.2.5	Die Gestaltungsplanpflicht Geen bezweckt die Sicherstellung <ul style="list-style-type: none"> – einer optimalen Aufteilung zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung – des Erhalts und der Festlegung einer geeigneten Nutzung des bestehenden alten Industriegebäudes – der Ansiedlung von Arbeitsplätzen am Wohnort – des Lärmschutzes längs der Kempptalstrasse – des Hochwasserschutzes 	Geen



2. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

- 2.1 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. Sämtliche Zonenpläne, Kernzonenpläne und die weiteren Ergänzungspläne sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) aufgeführt.
- 2.2 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.

3 KERNZONE

3.1 GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

- | | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 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. | Zweck |
| 3.1.2 | In den Kernzonen sind Wohnungen, Landwirtschaftsnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. | Nutzweise |
| 3.1.3 | Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Kubatur, Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen. | Einordnung |
| 3.1.4 | Bei den in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich bedeutenden Gebäuden und Gebäudeteilen sind bei Um- und Ersatzbauten die Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen zu Gunsten der nachstehenden Ziele sind erlaubt oder können angeordnet werden: <ul style="list-style-type: none"> – zur gestalterischen Verbesserung – im Interesse der Wohnhygiene – im Interesse der Verkehrssicherheit – zum Erhalt bestehender landwirtschaftlicher Betriebe – im Interesse einer verbesserten Energienutzung – zur Sicherung des Raumbedarfs von Gewässern – oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist <p>Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben. Bei den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen von Stellung und Kubatur zu Gunsten der oben genannten Ziele erlaubt oder können angeordnet werden.</p> | Abweichungen von Stellung und Kubatur bei Um- und Ersatzbauten |

3.1.5	<p>Die Dachgestaltung von Hauptgebäuden hat sich hinsichtlich der Dachneigung, Firstrichtung, Ausbildung der Dachvorsprünge sowie Materialisierung gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen. Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer aufzuweisen.</p> <p>Andere Dachformen sowie eine zeitgemässe Dachgestaltung sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude als auch für Kleinbauten und Anbauten.</p> <p>Soweit die Kernzonenpläne für Hauptgebäude Firstrichtungen bezeichnen, sind diese einzuhalten.</p>	Dachgestaltung
3.1.6	<p>Bei den in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich bedeutenden Gebäuden haben sich Um- und Ersatzbauten bezüglich Gliederung der Fassaden, Gestaltung der Fenster sowie Material- und Farbwahl am bestehenden Gebäude zu orientieren.</p> <p>Bei den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen ist die Gliederung der Fassaden, die Gestaltung der Fenster sowie die Material- und Farbwahl gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen. Dabei ist der Charakter des Gebäudes oder Gebäudeteils zu beachten. Bei Nutzungsänderungen soll die ursprüngliche Nutzung möglichst ablesbar bleiben.</p> <p>Die Fassadengestaltung bei Neubauten hat sich hinsichtlich Gliederung der Fassaden, Gestaltung der Fenster sowie Material- und Farbwahl gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen.</p> <p>Bei allen Bauvorhaben ist eine zeitgemässe Fassadengestaltung möglich, wenn sie sich besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnet.</p>	Fassadengestaltung
3.1.7	<p>Sind im Kernzonenplan zur Erhaltung von Strassenbildern oder Freiräumen Mantellinien festgelegt, dürfen Bauten höchstens bis an diese Linie gebaut werden.</p> <p>Sind im Kernzonenplan Fassadenbereiche festgelegt, müssen im bezeichneten Fassadenabschnitt die Fassadenflucht sowie in der Regel die Gebäudehöhen des bestehenden Gebäudes übernommen werden.</p> <p>Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet bzw. vorgeschrieben, wenn dies durch die Lage der im Kernzonenplan bezeichneten Mantellinien ermöglicht bzw. durch einen Fassadenbereich verlangt wird.</p>	Mantellinien und Fassadenbereiche
3.1.8	<p>Um- und Ersatzbauten können unter Berücksichtigung der bisherigen Stellung sowie unter Beibehaltung der äusseren Abmessungen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften realisiert werden.</p> <p>Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	Abstände



3.1.9	<p>Die Umgebungsgestaltung muss sich hinsichtlich Materialisierung, Bepflanzung und Topografie gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen. Ortstypische Elemente sind zu erhalten oder, soweit verhältnismässig, wiederherzustellen. Anpassungen an bestehenden ortstypischen Elementen sind möglich, sofern sie der gestalterischen Verbesserung dienen oder im Interesse der Verkehrssicherheit sind.</p> <p>Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen, so dass die Topografie nach wie vor ablesbar bleibt und ein harmonischer Geländeverlauf sichergestellt werden kann.</p> <p>Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Es sind ortskernübliche Einfriedungen zu verwenden. Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet, welche den Charakter der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>	Umgebungsgestaltung
3.1.10	<p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild durch den Abbruch nicht beeinträchtigt wird</p>	Abbrüche
3.1.11	Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.	Aussenrenovationen
3.2	KERNZONE I	
3.2.1	Die Kernzone I umfasst die ältesten Teile der bestehenden Bebauung in Illnau, Effretikon, Ottikon und Bisikon, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen.	Zweck
3.2.2	In der Kernzone I sind Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sowie die Erstellung neuer Kleinbauten und Anbauten zulässig. Für alle bestehenden Gebäude ist der Umbau die Regel. Neue Hauptgebäude sind nicht zulässig.	Baumöglichkeiten
3.2.3	<p>Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebel- fassade her zu erfolgen.</p> <p>Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von einzelnen Giebellukarnen oder Schleppgauben bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Proportionen, Material und Farbe der Baute, dem Dach und der Dachlandschaft des Ortsbildes anzupassen. Die maximale Höhe der Schleppgauben darf 1.30 m nicht übersteigen.</p> <p>In der Kernzone I des überkommunalen Ortsbildes Oberillnau sind einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glasfläche gestattet. In allen anderen Kernzonen I sind Dachflächenfenster bis zu maximal 1.00 m² Glasfläche gestattet. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dach-einschnitte sind nicht erlaubt.</p>	Dachgestaltung



Als Bedachungsmaterial sind ortsbildgerechte Tonziegel zu verwenden. Glasziegel können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Anzahl, Anordnung sowie die Grösse der einzelnen Glasziegelflächen sind dem Dach anzupassen. Für Kleinbauten und Anbauten können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.

3.3 KERNZONE II

- | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|----------------------|----------|---------------|--------|--------------|-----------|---------------------------|------------|----------------------------|-------------|------------------|
| 3.3.1 | Die Kernzone II umfasst die vorwiegend noch nicht oder neu bebauten Teile der Kernzonen in Effretikon, Illnau, Bisikon, Ottikon, Kyburg, Billikon, Ettenhusen und Brünggen, wo Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild und zu ihrer Umgebung aufweisen sollen. | Zweck | | | | | | | | | | | | |
| 3.3.2 | <p>In der Kernzone II sind Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden, die Erstellung neuer Kleinbauten und Anbauten sowie die Erstellung von neuen Hauptgebäuden zulässig.</p> <p>Für neue Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Kleiner Grenzabstand</td> <td>min. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand</td> <td>min. 6 m</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>min. 2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 25 m</td> </tr> <tr> <td>Traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Giebelseitige Fassadenhöhe</td> <td>max. 14.5 m</td> </tr> </table> <p>Gegenüber kommunalen Strassen und Wegen ist ein Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.</p> | Kleiner Grenzabstand | min. 3.5 m | Grosser Grenzabstand | min. 6 m | Vollgeschosse | min. 2 | Gebäudelänge | max. 25 m | Traufseitige Fassadenhöhe | max. 7.5 m | Giebelseitige Fassadenhöhe | max. 14.5 m | Baumöglichkeiten |
| Kleiner Grenzabstand | min. 3.5 m | | | | | | | | | | | | | |
| Grosser Grenzabstand | min. 6 m | | | | | | | | | | | | | |
| Vollgeschosse | min. 2 | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | max. 25 m | | | | | | | | | | | | | |
| Traufseitige Fassadenhöhe | max. 7.5 m | | | | | | | | | | | | | |
| Giebelseitige Fassadenhöhe | max. 14.5 m | | | | | | | | | | | | | |

3.4 KERNZONE III

3.4.1	<p>Die Kernzone III umfasst den Bereich der Vorburg im Ortsteil Kyburg. Sie bezweckt den Schutz des gesamten Ortsbildes, das gemäss Bundesinventar als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung gilt. Die historische und architektonische Eigenart des Dorfes, seine Bebauungsstruktur und Erscheinung sind im Wesentlichen zu erhalten.</p>	Zweck												
3.4.2	<p>In der Kernzone III sind Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden, die Erstellung neuer Kleinbauten und Anbauten sowie die Erstellung von neuen Hauptgebäuden zulässig. Für alle bestehenden Gebäude ausserhalb der bezeichneten Baubereiche für neue Hauptgebäude ist der Umbau die Regel.</p> <p>Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Dabei gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" data-bbox="331 792 1150 1061"> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>Giebelseitige Fassadenhöhe</td> <td>max. 10.5 m</td> </tr> <tr> <td>Traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max. 6 m</td> </tr> <tr> <td>Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten</td> <td>max. 2 %</td> </tr> </table> <p>Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite für neue Hauptgebäude ist pro Baubereich im Kernzonenplan festgelegt.</p> <p>Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies durch die Lage der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche ermöglicht wird.</p> <p>Kleinbauten und Anbauten dürfen auch ausserhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.</p>	Grenzabstand	min. 3.5 m	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschoss	max. 1	Giebelseitige Fassadenhöhe	max. 10.5 m	Traufseitige Fassadenhöhe	max. 6 m	Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. 2 %	Baumöglichkeiten
Grenzabstand	min. 3.5 m													
Vollgeschosse	max. 2													
Dachgeschoss	max. 1													
Giebelseitige Fassadenhöhe	max. 10.5 m													
Traufseitige Fassadenhöhe	max. 6 m													
Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. 2 %													
3.4.3	<p>Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebel- fassade her zu erfolgen.</p> <p>Dachaufbauten sind nur auf der strassenabgewandten Seite im ersten Dachgeschoss in Form von einzelnen Giebellukarnen oder Schleppgauben bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Proportionen, Material und Farbe der Baute, dem Dach und der Dachlandschaft des Ortsbilds anzupassen. Die maximale Höhe der Schleppgauben darf 1 m nicht übersteigen.</p> <p>Gestattet sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p>Als Bedachungsmaterial sind ortsbildgerechte Tonziegel zu verwenden. Glasziegel können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Anzahl, Anordnung sowie die Grösse der einzelnen Glasziegelflächen sind dem Dach anzupassen. Für Kleinbauten und Anbauten können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.</p>	Dachgestaltung												



3.4.4	<p>In der Kernzone III ist eine Schmälerung der Vorgärten zur Schaffung von Abstellplätzen nicht gestattet. Vorplätze sind in ihren Abmessungen und hinsichtlich der Belagsmaterialien als solche zu erhalten. Die Anordnung einzelner offener Abstellplätze ist zulässig.</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume sind zu erhalten und entsprechend ihrem Charakter zu gestalten. Gestattet sind Gärten und Grünflächen sowie Zufahrten und Erschliessungsflächen. Gärten sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten, anzulegen sowie zu bepflanzen. Kleinbauten und Anbauten dürfen das Maximalmass gemäss den Bestimmungen von § 18 BBV II nicht überschreiten. Nicht gestattet ist das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen. Veränderungen am Verlauf des massgebenden Terrains sind nicht zulässig.</p>	Umgebungsgestaltung
3.4.5	<p>Unterniveaugaragen sind nur direkt unterhalb von Hauptgebäuden innerhalb der jeweiligen Gebäudefluchten sowie in den im Kernzonenplan besonders gekennzeichneten Baubereichen für Unterniveaugaragen gestattet. Unterniveaugaragen müssen die Anlagen zur Höhenüberwindung innerhalb des Gebäudes integrieren.</p> <p>Unterniveaugaragen dürfen das massgebende Terrain höchstens bis zu der im Kernzonenplan angegebenen grössten Höhe überragen.</p> <p>Für die Begrenzung der besonders gekennzeichneten Baubereiche für Unterniveaugaragen kommen im nachbarlichen Verhältnis die Bestimmungen gemäss § 269 PBG zur Anwendung. Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen unterliegen diese Bauten keiner Abstandsregelung.</p>	Garagen und Abstellplätze
3.4.6	<p>Unterkellerungen sind innerhalb der jeweiligen Gebäudefluchten von bestehenden Gebäuden, sowie von Um-, Ersatz- und Neubauten gestattet. Zulässig ist ein Untergeschoss. Bei Kleinbauten und Anbauten sind keine Unterkellerungen zulässig.</p> <p>Daneben dürfen Unterkellerungen in den im Kernzonenplan besonders bezeichneten Bereichen gemäss Ziffer 3.4.5 erstellt werden.</p>	Unterkellerungen
3.4.7	<p>Die Vorschriften der Kernzone III finden für das Schulhaus und die Turnhalle auf Parzelle Kat.-Nr. KY 72 nur so weit Anwendung, als sich dies mit dem öffentlichen Zweck der Bauten vereinbaren lässt.</p>	Spezialbestimmung Schulgebäude

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. Sie ermöglicht ausserdem die Realisierung von Wohnnutzungen, Verwaltungsnutzungen und Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs.
- 4.1.2 Die Zentrumszone Z 3.3 dient ausser dem Wohnen vor allem der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben.

4.2 GRUNDMASSE

4.2.1	Zone		Z 3.3	Z 4.0
	Baumassenziffer für Hauptgebäude [m ³ /m ²]	max.	3.3	4.0
	kleiner Grenzabstand	max.	5 m	5 m
	grosser Grenzabstand	min.	10 m	10 m
	Traufseitige Fassadenhöhe	min.	14 m	18 m
4.2.2	Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die traufseitige Fassadenhöhe, 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 Untergeschossen keine Wohnnutzungen zulässig.		

4.4 ERDGESCHOSSBONUS

4.4.1	Zone		Z 3.3	Z 4.0
	Zusätzliche Baumassenziffer für überhohes Erdgeschoss in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]		0.2	0.2
	Zusätzliche Baumassenziffer für Hochparterre in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]		0.2	0.2
	Zusätzliche Baumassenziffer für nicht anrechenbare Nebenräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden [m ³ /m ²]		0.2	0.2
4.4.2	Die zusätzliche Baumassenziffer für das überhohe Erdgeschoss gilt, wenn die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses mindestens 3.4 m beträgt.			
	Die zusätzliche Baumassenziffer für das Hochparterre gilt, wenn die Oberkante des fertigen Bodens im ersten Vollgeschoss strassenseitig mindestens 0.6 m über dem höchsten Punkt des massgebenden Terrains liegt. Sie gilt nicht, wenn gleichzeitig das Untergeschoss durch Terrainveränderungen freigelegt wird.			



Die zusätzliche Baumassenziffer für Nebenräume gilt, wenn im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 255 Abs. 2 PBG im Umfang von mindestens $\frac{1}{4}$ der Geschossfläche des Erdgeschosses angeordnet werden.

4.4.3 Die zusätzlichen Baumassenziffern gemäss Ziffer 4.4.1 können nicht kumuliert werden.

4.4.4 Die zusätzlichen Baumassenziffern gemäss Ziffer 4.4.1 können bei Arealüberbauungen nicht in Anspruch genommen werden.

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 ³ /m ²]	max.	1.3	1.7	2.2	2.6	3.0	2.8	3.2
Kleiner Grenzabstand [m]	min.	5	5	5	5	5	5	5
Grosser Grenzabstand [m]	min.	10	10	10	10	10	10	10
Gebäuelänge für Hauptgebäude [m]	max.	25	25	45	45	45	45	45
Traufseitige Fassadenhöhe [m]	max.	7.5	7.5	10.5	10.5	13.5	11.4	14.7
Giebelseitige Fassadenhöhe [m]	max.	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 giebelseitige Fassadenhöhe 4.0 m nicht übersteigt, ist nur der kleine Grenzabstand einzuhalten.

5.2.2 Die Baumassenziffer [m³/m²] 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 giebelseitige Fassadenhöhe 7.0 m 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 m² aufweisen.

5.4 ERDGESCHOSSBONUS

5.4.1

Zone	W 1.3	W 1.7	W 2.2	W 2.6	W 3.0	WG 2.8	WG 3.2
Zusätzliche Baumassenziffer für überhohes Erdgeschoss in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]	-	-	-	-	-	0.2	0.2
Zusätzliche Baumassenziffer für Hochparterre in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]	-	-	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Zusätzliche Baumassenziffer für nicht anrechenbare Nebenräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden [m ³ /m ²]	-	-	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2

5.4.2 Die zusätzliche Baumassenziffer für das überhohe Erdgeschoss gilt, wenn die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses mindestens 3.4 m beträgt.

Die zusätzliche Baumassenziffer für das Hochparterre gilt, wenn die Oberkante des fertigen Bodens im ersten Vollgeschoss strassenseitig mindestens 0.6 m über dem höchsten Punkt des massgebenden Terrains liegt. Sie gilt nicht, wenn gleichzeitig das Untergeschoss durch Terrainveränderungen freigelegt wird.

Die zusätzliche Baumassenziffer für Nebenräume gilt, wenn im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 255 Abs. 2 PBG im Umfang von mindestens ¼ der Geschossfläche des Erdgeschosses angeordnet werden.

5.4.3 Die zusätzlichen Baumassenziffern gemäss Ziffer 5.4.1 können nicht kumuliert werden.

5.4.4 Die zusätzlichen Baumassenziffern gemäss Ziffer 5.4.1 können bei Arealüberbauungen nicht in Anspruch genommen werden.

6 INDUSTRIEZONEN

6.1 GRUNDMASSE

Zone		I 5.0	I 8.0
Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max.	5.0	8.0
Fassadenhöhe	max.	13.5 m	21.5 m
Grünflächenziffer	min.	10 %	10 %
Allseitiger Grenzabstand	min.	5 m	5 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 NUTZWEISE¹

Rechtsmittelverfahren zu «Mülau» hängig

- 6.3.1 In den Industriezonen I 5.0 sowie in den Industriezonen I 8.0 Vogel-
sang und Langhag sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben
auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In der Indust-
riezone I 8.0 Riet sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht
zulässig.
- 6.3.2 In den Industriezonen I 5.0 in Illnau, Oberkempttal und Mülau sind
höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone I
5.0 in Neumüli und in der Industriezone I 8.0 sind auch stark stören-
de Betriebe zulässig.
- 6.3.3 In den Industriezonen I 5.0 sowie in den Industriezonen I 8.0 Vogel-
sang und Langhag dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs
eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. In der Indust-
riezone I 8.0 Riet sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs nicht
zulässig.
- 6.3.4 In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und
Grosszentren unzulässig.

¹ Für die Industriezone I 5.0 in Mülau sind die Bestimmungen in 6.3.1 (Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsnutzungen) und 6.3.3 (Zulässigkeit von Läden für Güter des täglichen Bedarfs bis 300 m²) von der Inkraftsetzung der BZO aufgrund eines hängigen Rekurses gegen die teilweise Nichtgenehmigung ausgenommen.

7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Für die einzelnen Zonen gelten folgende maximalen traufseitigen Fassadenhöhen:

– Kindergartenanlagen Müselacher, Wattbuck und Rosswinkel	10.5 m
– Kindergartenanlagen Bannhalden und Chelleracher	7.5 m
– Schulanlagen Schlimperg, Ottikon, Eselriet, Hagen, Baumeister-Kurszentrum, Elektro-Bildungszentrum, Werkhof Effretikon, Sportanlagen Eselriet und Mehrzweckanlage sowie katholische und reformierte Kirche	14 m
– Zentrum Effretikon, Schulanlage Watt und Abwasserreinigungsanlage Mannenberg	18 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 Sport und der Freizeitgestaltung 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 Freizeit-tierhaltung und für Hundeschulen zulässig.
8.1.4	In der Erholungszone Ed sind Gebäude und Anlagen für die Friedhofanlagen zulässig.
8.1.5	In der Erholungszone Ee sind Abstellplätze sowie weitere öffentliche oder der Freizeitgestaltung dienende Gebäude und Anlagen zulässig.
8.1.6	In der Erholungszone Ef ist der Erhalt und die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen zulässig. Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

8.2 GRUNDMASSE

8.2.1	Zone		Ea	Eb	Ec	Ed	Ee	Ef
	Fassadenhöhe	max.	7 m	4 m	4 m	7 m	4 m	Keine Neubauten
	Überbauungsziffer	max.	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %	
8.2.2	Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.							

9 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 GRENZ- UND STRASSENABSTAND

- 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 Kleinbauten und Anbauten 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 Bauten und Unterniveaubauten sowie auch Kleinbauten und Anbauten haben vorbehältlich Ziffer 3.4.5 gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

9.2 FASSADENHÖHE

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe 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 HOCHHÄUSER

Hochhäuser sind in den im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebiet zulässig.

9.5 TERRAINVERÄNDERUNGEN

- 9.5.1 Terrainveränderungen und Terrassierungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.
- 9.5.2 Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betragen.
- 9.5.3 Solche Abgrabungen sind nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge sowie Einfahrten zu Garagen.

9.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

- 9.6.1 Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen von 4 und mehr Wohnungen sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen vorzusehen. Spielflächen haben den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlicher Altersklassen sowie dem Erfordernis eines ausgewogenen Spielangebots ausreichend Rechnung zu tragen.
- 9.6.2 In den Wohnzonen und in der Kernzone II soll die Fläche insgesamt mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen.

9.7 ABFALLBESEITIGUNG

Bei Neu-, Um- und Anbauten sind bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen

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 in der Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte bezeichneten Naturwerte sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.
- 9.8.3 In allen Zonen ist der nicht als begehbarer Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern sowie von Tiefgarageneinfahrten ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.
- 9.8.4 Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen.
Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt.
- 9.8.5 Besondere Beachtung ist der Umgebungsgestaltung am Siedlungsrand zu schenken, so dass sich ein harmonischer Übergang zur Landwirtschaftszone ergibt.

10 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

10.1 ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN

10.1.1 Berechnungsweise des Normbedarfs

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

Nutzungsart \ Abstellplätze für	Bewohnende oder Beschäftigte	Besuchende und Kunden
Wohnen – Wohnungen, EFH	1 PP / 100 m ² mBGF, jedoch mind. 1 PP / Wohnung	1 PP / 4 Wohnungen 1 PP / 3 Reihen-EFH
Verkaufsgeschäfte – Lebensmittel – Nicht Lebensmittel	1 PP / 100 m ² mBGF, jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 40 m ² mBGF 1 PP / 100 m ² mBGF
Gastbetriebe – Restaurant, Café – Konferenzräume, Säle – Hotel	1 PP / 40 Sitzplätze – 1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 6 Sitzplätze 1 PP / 10 Sitzplätze 1 PP / 2 Zimmer
Dienstleistungen, Kleingewerbe – publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc. – publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc. – nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.	1 PP / 60 m ² mBGF jedoch mindestens 0.25 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 50 m ² mBGF 1 PP / 100 m ² mBGF 1 PP / 300 m ² mBGF
Gewerbe- und Industriebetriebe	1 PP / 150 m ² mBGF	1 PP / 300 m ² mBGF
Andere Nutzungen	Der Normbedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen, wird unter Beachtung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.	

mBGF = massgebliche Bruttogeschossfläche

10.1.2	<p>Reduktion infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr</p> <p>Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze kann aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) auf folgende Werte, in Prozenten des Normbedarfes, reduziert werden.</p> <p>Für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete sind die Pläne gemäss Anhang massgebend.</p>																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Reduktionsgebiet</th> <th>Bewohner</th> <th>Beschäftigte</th> <th>Besucher und Kunden</th> </tr> <tr> <td></td> <td>mindestens</td> <td>mindestens</td> <td>mindestens</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(%)</td> <td>(%)</td> <td>(%)</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>60</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>70</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>80</td> <td>60</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Übrige Gebiete</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Reduktionsgebiet	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden		mindestens	mindestens	mindestens		(%)	(%)	(%)	A	60	30	40	B	70	40	50	C	80	60	60	Übrige Gebiete	100	100	100	
Reduktionsgebiet	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden																											
	mindestens	mindestens	mindestens																											
	(%)	(%)	(%)																											
A	60	30	40																											
B	70	40	50																											
C	80	60	60																											
Übrige Gebiete	100	100	100																											
10.1.3	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.	Besondere Verhältnisse																												
10.1.4	Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen 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.	Autoarme Nutzungen																												
10.1.5	Dem Stadtrat obliegen Festsetzung und laufende Nachführung eines Parkraumplanes, der Lage, Grösse und vorgesehenen Realisierungszeitpunkt öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen bezeichnet. Der Plan gibt zudem Auskunft über Lage, Grösse und vorgesehenen Realisierungszeitpunkt von privaten Gemeinschaftsanlagen.	Parkraumplanung																												
10.1.6	Bei Nutzungen, die mindestens 4 Abstellplätze gemäss Ziffer 10.1.2 erfordern, ist aufzuzeigen, wie mit den Ladebedürfnissen der Elektromobilität umgegangen wird. Die Ladebedürfnisse sind unter Annahme einer fast vollständigen Elektrifizierung aller Fahrzeuge abzuschätzen. Die Bedürfnisse sind nach Nutzungsart sowie Abstellplätzen für Bewohner / Beschäftigte resp. Besucher / Kunden auszuweisen. Es ist nachzuweisen, dass bei Bedarf eine Installation der notwendigen Infrastrukturen für die Elektromobilität möglich ist. Notwendige Vorinvestitionen und Installationen sind dann zu tätigen, wenn eine Nachrüstung wesentlich teurer käme.	Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität																												
10.2	ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORRÄDER																													
10.2.1	Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorräder beträgt minimal 10 % der zu erstellenden Zahl an Abstellplätzen für Personenwagen, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.	Bedarf																												
10.2.2	Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei speziellen Nutzungen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden.	Besondere Verhältnisse																												

10.3 ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER

10.3.1	Der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder wird gemäss der nachfolgenden Tabelle ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.	Bedarf
	Wohnen	1 Abstellplatz / 40 m ² mBGF
	Verkaufsgeschäfte	
	– Lebensmittel	1 Abstellplatz / 40 m ² mBGF
	– Nicht Lebensmittel	
	Gastbetriebe	
	– Restaurant, Café	1 Abstellplatz / 50 m ² mBGF
	– Konferenzräume, Säle	
	– Hotel	
	Dienstleistungen, Kleingewerbe	
	– publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.	1 Abstellplatz / 40 m ² mBGF
	– publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.	1 Abstellplatz / 70 m ² mBGF
	– nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.	1 Abstellplatz / 100 m ² mBGF
	Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Abstellplatz / 200 m ² mBGF
	Andere Nutzungen	Der Bedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen wird unter Beachtung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.
10.3.2	Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei speziellen Nutzungen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden.	Besondere Verhältnisse
10.3.3	Abstellplätze für Fahrräder müssen leicht zugänglich und möglichst direkt vom Strassennetz erreichbar sein. Fahrradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in der Regel gedeckt auszugestalten. Ein angemessener Anteil an Fahrradabstellplätzen ist für Kunden und Besucher vorzusehen. Diese Abstellplätze sind in der Nähe des Gebäudeeingangs zu realisieren.	Anordnung

10.4 ABSTELLPLÄTZE FÜR KINDERWAGEN UND MOBILITÄTSHILFEN

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und dergleichen vorzusehen.

11 BESONDERE FESTLEGUNGEN

11.1 AREALÜBERBAUUNGEN

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

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit vorwiegend standortgerechter einheimischer Bepflanzung.
- platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Fahrräder und Fussgänger
- eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung
- erhöhter Lärmschutz, so dass bei Gebäuden mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

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

11.1.3 Für die Baumassenziffer der Hauptgebäude gelten folgende Höchstwerte:

Zone	Minimale Arealfläche	Baumassenziffer bei Arealüberbauung
Z 3.3	4000 m ²	3.5
Z 4.0	4000 m ²	4.2
W 1.3	4000 m ²	1.4
W 1.7	4000 m ²	1.8
W 2.2	4000 m ²	2.5
W 2.6	4000 m ²	3.0
W 3.0	4000 m ²	3.4
WG 2.8	4000 m ²	3.0
WG 3.2	4000 m ²	3.4

11.1.4 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände, unter Berücksichtigung allfälliger Mehrlängen- und/oder Mehrhöhenzuschläge, einzuhalten

11.1.5 Für die Fassadenhöhe 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	-
WG 2.8	11.4 m	11.4 m	11.4 m
WG 3.2	14.7 m	14.7 m	-

11.1.6 Für die Gebäudelänge gelten folgende Höchstwerte:		
Zone	Grundmasse	Gebäudelänge bei Areal- überbauung
W 1.7	25 m	45 m
W 2.2	45 m	60 m
W 2.6	45 m	60 m
W 3.0	45 m	60 m
WG 2.8	45 m	60 m
WG 3.2	45 m	60 m

11.2 AUSSICHTSSCHUTZ

Die im Ergänzungsplan «Aussichtspunkte» vom 30. Januar 1997 durch Höhenkoten oder Sektoren umschriebenen Ausblicke dürfen weder durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt noch durch Bäume und Sträucher wesentlich geschmälert werden.

12 MEHRWERTAUSGLEICH

12.1 ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE

- 12.1.1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 12.1.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².
- 12.1.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

12.2 ERTRÄGE

12.2.1 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

13.1 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 dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar.

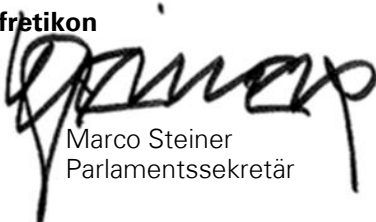
13.2 INKRAFTTRETEN

Die BZO wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Durch das Stadtparlament Illnau-Effretikon auf Antrag des Stadtrates Illnau-Effretikon (STAPA-Geschäft-Nr. 2021/129) mit Beschluss-Nr. 2022-118 vom 7. April 2024 erlassen.

Stadtparlament Illnau-Effretikon

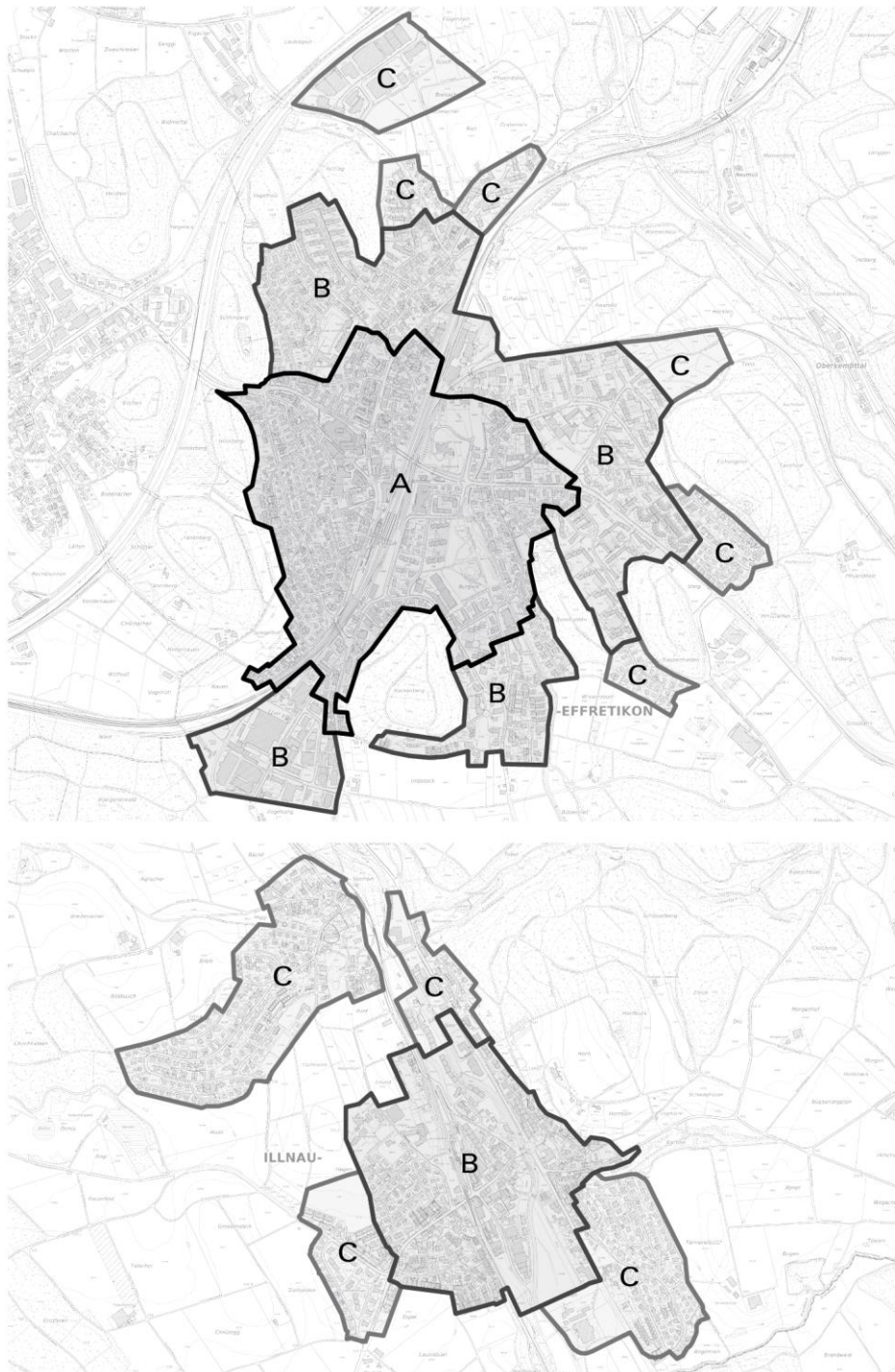
Kilian Meier
Parlamentspräsident



Marco Steiner
Parlamentssekretär

ANHANG ZU ZIFFER 10.1.2

Effretikon und Illnau



Ottikon, Billikon,
Kyburg, Ettenhusen,
Bisikon, Mülau

