

BAU- UND ZONENORDNUNG

Stand vom 20. Oktober 2023

festgesetzt durch das Stadtparlament am 7. April 2022
von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am 12. Juli 2023
in Kraft getreten am 20. Oktober 2023

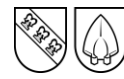
IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

INHALTSVERZEICHNIS

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	13
4.1 ZWECK	13
4.2 GRUNDMASSE	13
4.3 NUTZWEISE	13
4.4 ERDGESCHOSSBONUS	13
5. WOHNZONEN	15
5.1 GRUNDMASSE	15
5.2 GEWERBEERLEICHTERUNG IN DEN ZONEN WG 2.8 UND WG 3.2	15
5.3 NUTZWEISE	15
5.4 ERDGESCHOSSBONUS	16
6. INDUSTRIEZONEN	17
6.1 GRUNDMASSE	17
6.2 GRENZABSTAND	17
6.3 NUTZWEISE	17
7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	18
8. ERHOLUNGSZONEN	18
8.1 NUTZWEISE	18
8.2 GRUNDMASSE	18
9. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	19
9.1 GRENZ- UND STRASSENABSTAND	19
9.2 FASSADENHÖHE	19
9.3 BAUWEISE	19
9.4 HOCHHÄUSER	19
9.5 TERRAINVERÄNDERUNGEN	19
9.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN	19
9.7 ABFALLBESEITIGUNG	20
9.8 BAUMSCHUTZ UND BEGRÜNUNG	20
10. ABSTELLPLÄTZE	21
10.1 ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN	21
10.2 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORRÄDER	23
10.3 ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER	23
10.4 ABSTELLPLÄTZE FÜR KINDERWAGEN UND MOBILITÄTSHILFEN	24
11. BESONDERE FESTLEGUNGEN	24
11.1 AREALÜBERBAUUNGEN	24
11.2 AUSSICHTSSCHUTZ	25
12. MEHRWERTAUSGLEICH	26
12.1 ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE	26
12.2. ERTRÄGE	26
13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
13.1 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN FÜR GESTALTUNGSPLÄNE	26



13.2	INKRAFTTRETEN	26
	ANHANG ZU ZIFFER 10.1.2	27

Die Stadt Illnau-Effretikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONEN

1.1 ZONENEINTEILUNG

		ES*
- Kernzone I	K I	III
- Kernzone II	K II	III
- Kernzone III	K III	III
- Zentrumszone	Z 4.0	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	
- Vogelsang, Langhag, Riet		IV
- Zone für öffentliche Bauten	Ö	
- Schulanlagen und Kindergartenanlagen		II
- Reformierte und katholische Kirchen in Effretikon		II
- Baumeister-Kurszentrum, 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	III **
- 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 Gestaltungsplans. 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 Zentrum Bahnhof West:

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.

1.2.3 Areal Bahnhof Ost:

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.

1.2.4 Alt-Effretikon:

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.

1.2.5 Geen:

Die Gestaltungsplanpflicht Geen bezweckt die Sicherstellung

- einer optimalen Aufteilung zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung
 - des Erhalts und der Festlegung einer geeigneten Nutzung des bestehenden alten Industriegebäudes
 - der Ansiedlung von Arbeitsplätzen
 - des Lärmschutzes längs der Kempptalstrasse
 - des Hochwasserschutzes
-

2. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

- 2.1 Für die Abgrenzung der Zonen sind die Zonenpläne im Massstab 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2'000. Die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtspunkte mit zugehörigen Beschränkungen sind in den Ergänzungsplänen 1:1'000 / 5'000 dargestellt. Sämtliche Zonenpläne, Kernzonenpläne und die weiteren Ergänzungspläne sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) aufgeführt.
-
- 2.2 Die Kernzonenpläne und die weiteren Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor. Die Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Alle Wiedergaben/Kopien der Pläne sind ohne Rechtsverbindlichkeit.
-

3. KERNZONEN

3.1 GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

- 3.1.1 Zweck
- Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt der schutzwürdigen Ortsbilder und deren charakteristische Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung der bestehenden Ortskerne.
-
- 3.1.2 Nutzweise
- In den Kernzonen sind Wohnungen, Landwirtschaftsnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.
-
- 3.1.3 Einordnung
- Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Kubatur, Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen.
-
- 3.1.4 Abweichungen von Stellung und Kubatur bei Um- und Ersatzbauten
- 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:
- 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
- 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.

3.1.5 Dachgestaltung

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.

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.

Soweit die Kernzonenpläne für Hauptgebäude Firstrichtungen bezeichnen, sind diese einzuhalten.

3.1.6 Fassadengestaltung

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.

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.

Die Fassadengestaltung bei Neubauten hat sich hinsichtlich Gliederung der Fassaden, Gestaltung der Fenster sowie Material- und Farbwahl gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen.

Bei allen Bauvorhaben ist eine zeitgemässe Fassadengestaltung möglich, wenn sie sich besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnet.

3.1.7 Mantellinien und Fassadenbereiche

Sind im Kernzonenplan zur Erhaltung von Strassenbildern oder Freiräumen Mantellinien festgelegt, dürfen Bauten höchstens bis an diese Linie gebaut werden.

Sind im Kernzonenplan Fassadenbereiche festgelegt, müssen im bezeichneten Fassadenabschnitt die Fassadenflucht sowie in der Regel die Gebäudehöhen des bestehenden Gebäudes übernommen werden.

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.

3.1.8 Abstände

Um- und Ersatzbauten können unter Berücksichtigung der bisherigen Stellung sowie unter Beibehaltung der äusseren Abmessungen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften realisiert werden.

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.



3.1.9 Umgebungsgestaltung

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.

Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen, so dass die Topografie nach wie vor ablesbar bleibt und ein harmonischer Geländeverlauf sichergestellt werden kann.

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.

3.1.10 Abbrüche

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

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.

3.1.11 Aussenrenovationen

Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

3.2 KERNZONE I

3.2.1 Zweck

Die Kernzone I umfasst die ältesten Teile der bestehenden Bebauung in Illnau, Effretikon, Ottikon und Bisikon, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

3.2.2 Baumöglichkeiten

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.

3.2.3 Dachgestaltung¹ (*Rechtsmittelverfahren hängig*)

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 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 1.30 m nicht übersteigen. In der Kernzone I des überkommunalen Ortsbildes Oberillnau sind einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glasfläche gestattet. In allen anderen Kernzonen I sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.75 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. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

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 Zweck

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.

3.3.2 Baumöglichkeiten

In der Kernzone II sind Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden, die Erstellung neuer Kleinbauten und Anbauten sowie die Erstellung von neuen Hauptgebäuden zulässig.

Für neue Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

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

Gegenüber kommunalen Strassen und Wegen ist ein Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

1 Diese Bestimmung ist von der Inkraftsetzung der BZO aufgrund eines hängigen Rekurses gegen die teilweise Nichtgenehmigung ausgenommen. Bis zum Ausgang des Rechtsmittelverfahrens resp. bis eine allfällige Nachfolgeregelung getroffen ist, gilt die bisherige BZO-Bestimmung: «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, SchlepPGAuben oder Ochsenaugen bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Die maximale Höhe der SchlepPGAuben darf 1.30 m nicht übersteigen. In der Kernzone I des überkommunalen Ortsbildes Oberillnau sind einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glasfläche gestattet. In allen anderen Kernzonen I sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.75 m² Glasfläche gestattet. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.»

3.4 KERNZONE III

3.4.1 Zweck

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.

3.4.2 Baumöglichkeiten

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.

Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Dabei gelten folgende Grundmasse:

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 %

Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite für neue Hauptgebäude ist pro Baubereich im Kernzonenplan festgelegt.

Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies durch die Lage der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche ermöglicht wird.

Kleinbauten und Anbauten dürfen auch ausserhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

3.4.3 Dachgestaltung

Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur auf der strassenabgewandten Seite im ersten Dachgeschoss in Form von einzelnen Giebellukarnen oder Schleppegauben 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 Schleppegauben darf 1 m nicht übersteigen. 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.

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.

3.4.4 Umgebungsgestaltung

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.

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.

3.4.5 Garagen und Abstellplätze

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.

Unterniveaugaragen dürfen das massgebende Terrain höchstens bis zu der im Kernzonenplan angegebenen grössten Höhe überragen.

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.

3.4.6 Unterkellerungen

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.

Daneben dürfen Unterkellerungen in den im Kernzonenplan besonders bezeichneten Bereichen gemäss Ziffer 3.4.5 erstellt werden.

3.4.7 Spezialbestimmung Schulgebäude

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.

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	min.	5 m	5 m
	grosser Grenzabstand	min.	10 m	10 m
	Traufseitige Fassadenhöhe	max.	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
	Gebäudelänge 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 die Fassadenhöhen, 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	Zone		WG 2.8	WG 3.2
	Gebäude/-teile 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 Gebäudelänge 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 $\frac{1}{4}$ 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 NUTZWEISE² (RECHTSMITTELVERFAHREN ZU MÜLAU HÄNGIG)

6.3.1 In den Industriezonen I 5.0 sowie in den Industriezonen I 8.0 Vogelsang und Langhag sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In der Industriezone 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 störende Betriebe zulässig.

6.3.3 In den Industriezonen I 5.0 sowie in den Industriezonen I 8.0 Vogelsang und Langhag dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. In der Industriezone 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.

² 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 Freizeittierhaltung 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 %	Neubauten



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

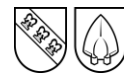
9.5.1 Terrainveränderungen und Terrassierungen haben sich besonders gut in die Umgebung einfügen.

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 begehbare 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

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.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher 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 Reduktion infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze wird aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) auf folgende Werte, in Prozenten des Normbedarfs, reduziert.

Für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete sind die Pläne gemäss Anhang massgebend.

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 Besondere Verhältnisse

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.

10.1.4 Autoarme Nutzungen

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.

10.1.5 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.

10.1.6 Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität

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.

10.2 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORRÄDER

10.2.1 Bedarf

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.

10.2.2 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei speziellen Nutzungen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden.

10.3 ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER

10.3.1 Bedarf

Der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder wird gemäss der nachfolgenden Tabelle ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.

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 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei speziellen Nutzungen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden.

10.3.3 Anordnung

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.

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 zonen-
gemässen Abstände, unter Berücksichtigung allfälliger Mehrlängen- und/oder Mehrhöhenzu-
schläge, einzuhalten.

11.1.5 Für die Fassadenhöhe gelten folgende Höchstwerte:

Zone	Grundmasse	Ortsteil Effretikon	Ortsteil Illnau
Z 3.3	14 m	17.5 m	-
Z 4.0	18 m	21.5 m	-
W 1.7	7.5 m	10.5 m	10.5 m
W 2.2	10.5 m	15 m	13 m
W 2.6	10.5 m	15 m	13 m
W 3.0	13.5 m	15 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 Arealüberbauung
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

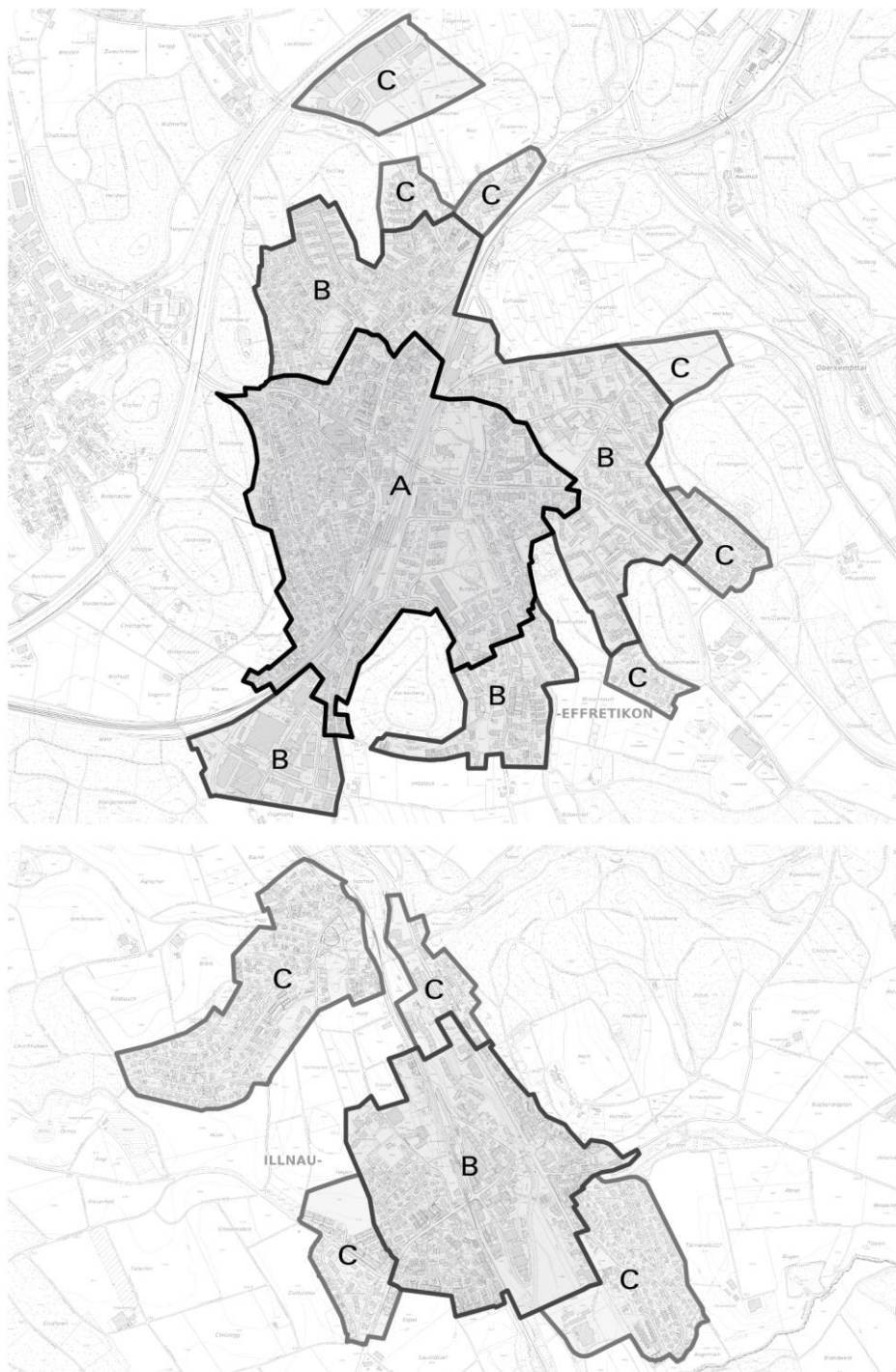
Bei Gestaltungsplänen, die eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Flächen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume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

ANHANG ZU ZIFFER 10.1.2

Effretikon und Illnau



Ottikon, Billikon,
Kyburg, Ettenhusen, Bi-
sikon, Mülau

