

ORTSPLANUNGSREVISION

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

BESCHLUSS STADTRAT ZUR FESTSETZUNG

DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT

22. APRIL 2021

SYNOPTISCHE DARSTELLUNG



## Zeichenerläuterung

Linke Spalte	Mittlere Spalte	Rechte Spalte
Rechtsgültige Fassung BZO Illnau-Effretikon vom 28. Februar 2011 und BZO Kyburg vom 1. Oktober 2001	Entwurf BZO-Revision: <i>Rot markierte Textstellen: neue oder gestrichene Best- immungen gemäss Gesamt- revision</i>	Erläuterungen

**Weisse Zeilen: Inhalt BZO Illnau-Effretikon**

**Grau markierte Zeilen: Inhalt bisherige BZO Kyburg**

Die Bestimmungen gemäss Entwurf der BZO Illnau-Effretikon werden zuerst aufgeführt. Die thematisch korrespondierenden Artikel der BZO Kyburg folgen unmittelbar danach. Die Artikel der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen können aufgrund der Zusammenführung und der damit einhergehenden Anpassung der Kapitelstruktur nicht mehr in der ursprünglichen Reihenfolge aufgeführt werden.

Die wichtigsten Änderungen in der Übersicht sowie deren Begründung sind im Erläuterungsbericht beschrieben.

## Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen

## Entwurf BZO-Revision

## Erläuterungen

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.

Die Stadt Illnau Effretikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ~~vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017 1. September 1991)~~ unter Vorbehalt vorgehender Regelungen eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung. **Für die Bau- und Zonenordnung gelten die Begriffe und Messweisen gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung vom 1. März 2017.**

## Erlass

Die Gemeinde Kyburg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## Erlass

~~Die Gemeinde Kyburg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.~~

Ersetzt durch obige Formulierung

## 1. Zonen

## 1. Zonen

## 1.1 Zoneneinteilung

## 1.1 Zoneneinteilung

		ES
Kernzone I	K I	III
Kernzone II	K II	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	

		ES*
Kernzone I	K I	III
Kernzone II	K II	III
<b>Kernzone III</b>	<b>K III</b>	<b>III</b>
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	

*KIII umfasst Kyburg Vorburg; neu eingeführt aufgrund Zusammenführung mit Kyburg; KII umfasst ehemalige K2 Kyburg und KII Illnau-Effretikon.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen			Entwurf BZO-Revision			Erläuterungen
- Soor, Längg, Geen, Oberkempttal		III	- Soor (Am Dorfbach), Längg, Geen, Ober-		III	Präzisierung, Ergänzung Mülau aufgrund Zusammenführung mit Kyburg
- Neumüli		IV	kempttal, Mülau		IV	
Industriezone	I 8.0	IV	Industriezone	I 8.0	IV	Redaktionelle Anpassung, Ergänzung Einzonung Riet
			- Vogelsang, Langhag, Riet			
Zone für öffentliche Bauten	Ö		Zone für öffentliche Bauten	Ö		Redaktionelle Anpassungen
- Schulanlage und Kindergartenanlagen		II	- Schulanlagen und Kindergartenanlagen		II	
- Reformierte und katholische Kirchen in Effretikon		II	- Reformierte und katholische Kirchen in Effretikon		II	
- Kurszentren für Maurer und Elektriker		III	<del>Kurszentren für Maurer und Elektriker</del>		III	
			Baumeister-Kurszentrum, Elektro-Bildungszentrum			
- Zentrum Effretikon, Werkhof Effretikon, Sportanlagen Eselriet, Chilbiplatz Illnauerstrasse		III	- Zentrum Effretikon, Werkhof Effretikon, Sportanlagen Eselriet und Mehrzweckanlage, Chilbiplatz Illnauerstrasse Festwiese Effretikon		III	Ergänzung aufgrund Einzonung Eselriet für neue Mehrzweckanlage vom 8.11.2018. Vervollständigung der Aufzählung und redaktionelle Anpassungen
			- ARA Mannenberg		IV	
Freihaltezone	F	III	Freihaltezone	F	III	Keine flächendeckende Festlegung ES in Eb und Ed nötig, da keine lärmempfindlichen Räume bestehen. Keine erhöhte Lärmschutzanforderung in Ec, darum ES III
Erholungszone Sport, Spielen und Freizeit	Ea	III	Erholungszone Sport, Spielen und Freizeit	Ea	III **	
Erholungszone Familiengärten	Eb	II	Erholungszone Familiengärten	Eb	II	
Erholungszone Freizeittierhaltung	Ec	II	Erholungszone Freizeittierhaltung und Hundeschule	Ec	III **	
Erholungszone Friedhof	Ed	II	Erholungszone Friedhof	Ed	II	Neue Erholungszone Ee und Ef zur Differenzierung und Bezeichnung spezifischer Bauvorschriften.
			Erholungszone Moosburg	Ee	-	
			Erholungszone Modellflugplatz First	Ef	III **	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III	Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III	In den entsprechenden Zonen ist keine flächendeckende ES-Zuteilung nötig
Reservezone	R	-	Reservezone	R	-	

\* ES = Empfindlichkeitsstufe

\*\* Gebäudespezifische ES-Zuteilung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<b>1.2 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>1.2 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</b>	
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 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:	
1.2.1 Bahnhof Effretikon/Hinterbühl: 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 berücksichtigen.	1.2.2 <del>Bahnhof Effretikon/Hinterbühl:</del> <del>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 berücksichtigen.</del>  Zentrum Bahnhof West: Westlich des Bahnhofes soll ein dichtes städtisches Zentrum mit gemischter Nutzung und hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Im Bereich des Bahnhofes 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.	<i>Neubenennung und Anpassung aufgrund Erarbeitung Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West. Dynamischer Verweis auf die jeweils aktuelle Fassung des Masterplans.</i>
1.2.2 Brandriet: 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.	1.2.3 <del>Brandriet:</del> <del>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.</del>  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	<i>Neubenennung und Anpassung aufgrund Erarbeitung Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost. Dynamischer Verweis auf die jeweils aktuelle Fassung des Masterplans.</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>1.2.3 Alt Effretikon: 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>	<p>verabschiedete Fassung. Gestaltungspläne innerhalb des Perimeters haben sich an dieser konzeptionellen Grundlage zu orientieren.</p> <p>1.2.4 Alt-Effretikon: <del>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.</del></p> <p>Die Überbauung hat sich besonders sorgfältig in die spezielle ortsbauliche Situation zwischen Kirchenhügel und Alt-Effretikon einzu- passen. Im Gestaltungsplan ist eine zweckmässige Strassenführung zur Verbindung der Rebbuckstrasse mit der Wattstrasse aufzuzeigen.</p>	<p><i>Allgemeine, offene Formulierung; Im Rahmen der Arealentwicklung ist eine Verbindung zwischen der Rebbuckstrasse und der Wattstrasse zu realisieren. Im Gestaltungsplan ist eine zweckmässige Lösung dafür aufzuzeigen.</i></p>
<p>1.2.4 Unter Illnau; Dorfkern: Im Dorfkern ist eine zentrumsorientierte Nutzung und eine gute städtebauliche Überbauung sicherzustellen; dabei soll ein grösserer Freiraum für öffentliche Nutzungen erhalten bleiben.</p>	<p><del>1.2.4 Unter Illnau; Dorfkern: Im Dorfkern ist eine zentrumsorientierte Nutzung und eine gute städtebauliche Überbauung sicherzustellen; dabei soll ein grösserer Freiraum für öffentliche Nutzungen erhalten bleiben.</del></p>	<p><i>Aufhebung, da mit dem privaten GP Station Illnau vom 23. Januar 2008 ein rechtskräftiger GP besteht.</i></p>
<p>1.2.5 Oberkempttal: Ziel ist eine sorgfältige Einordnung von Neubauten in die bestehende, schutzwürdige Industrieanlage unter Beachtung der Massstäblichkeit und der landschaftlichen Umgebung.</p>	<p><del>1.2.5 Oberkempttal: Ziel ist eine sorgfältige Einordnung von Neubauten in die bestehende, schutzwürdige Industrieanlage unter Beachtung der Massstäblichkeit und der landschaftlichen Umgebung.</del></p>	<p><i>Aufhebung, da mit dem privaten GP Oberkempttal vom 8. Juni 2011 ein rechtskräftiger GP besteht.</i></p>
<p>1.2.6 Hagen Süd-West: 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>	<p><del>1.2.65 Hagen Süd-West: 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.</del></p>	<p><i>Der private Gestaltungsplan «Hagen Süd-West» wurde mit Verfügung der Baudirektion Nr. 0698/19 vom 30. Juli 2019 genehmigt.</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>1.2.7 Geen: 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>	<p>1.2.5 Geen: 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 <del>am Wohnort</del></li> <li>- des Lärmschutzes längs der Kempttalstrasse</li> <li>- des Hochwasserschutzes</li> </ul>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p><b>2. Zonenplan und Ergänzungspläne</b></p>	<p><b>2. Zonenplan und Ergänzungspläne</b></p>	
<p>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.</p>	<p>2.1 Für die Abgrenzung der Zonen <del>ist der Zonenplan</del> sind die <del>Zonenpläne</del> im Massstab 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:<del>4'000</del>2'000. Die Wald- und Gewässerabstandslinien <del>sowie die Naturwerte</del> sind in den Ergänzungsplänen 1:1'000 / 1:5'000 dargestellt. <del>Sämtliche Zonenpläne, Kernzonenpläne und die weiteren Ergänzungspläne sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) aufgeführt.</del></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>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.</p>	<p>2.2 Die Kernzonenpläne und die <del>weiteren</del> Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor. Die Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Alle Wiedergaben/<del>Kopien</del> der Pläne sind ohne Rechtsverbindlichkeit.</p>	<p><i>Naturwerteplan aufgehoben, da Festlegungen im Inventar der kommunalen Schutzobjekte gesichert werden bzw. in zugehöriger Schutzverordnung.</i></p>
<p><b>1 Zonenordnung</b> <b>Art. 1</b> <i>Zonenplan und Ergänzungsplan</i></p> <p>1 Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergeben sich aus den Zonenplänen von Billikon, Brünggen, Ettenhausen und Mülau im Massstab 1:500. Für Anordnungen in der Kernzone Kyburg sowie für die Waldabstandslinien gilt der Zonenplan Kyburg im Massstab 1:500.</p> <p>2 Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><del>1—Zonenordnung</del> <del>Art. 1</del> <del>Zonenplan und Ergänzungsplan</del></p> <p><del>1—Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergeben sich aus den Zonenplänen von Billikon, Brünggen, Ettenhausen und Mülau im Massstab 1:500. Für Anordnungen in der Kernzone Kyburg sowie für die Waldabstandslinien gilt der Zonenplan Kyburg im Massstab 1:500.</del></p> <p><del>2—Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</del></p>	<p><i>Art. 1 ersetzt durch Ziffer 2.1</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen																								
<p><b>Art. 2</b> Zonenarten</p> <p>1 Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonen</th> <th></th> <th>Empfindlichkeitsstufen (ES)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone 1</td> <td>K1</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone 2</td> <td>K2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Industriezone</td> <td>I</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Empfindlichkeitsstufen</i></p> <p>2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die eidgenössische Lärm-schutzverordnung, oben stehende Empfindlichkeitsstufen ES.</p>	Zonen		Empfindlichkeitsstufen (ES)	Kernzone 1	K1	III	Kernzone 2	K2	III	Industriezone	I	III	<p><del>Art. 2</del> <del>Zonenarten</del></p> <p><del>1 Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</del></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonen</th> <th></th> <th>Empfindlichkeitsstufen (ES)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><del>Kernzone 1</del></td> <td><del>K1</del></td> <td><del>III</del></td> </tr> <tr> <td><del>Kernzone 2</del></td> <td><del>K2</del></td> <td><del>III</del></td> </tr> <tr> <td><del>Industriezone</del></td> <td><del>I</del></td> <td><del>III</del></td> </tr> </tbody> </table> <p><del>Empfindlichkeitsstufen</del></p> <p><del>2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die eidgenössische Lärm-schutzverordnung, oben stehende Empfindlichkeitsstufen ES.</del></p>	Zonen		Empfindlichkeitsstufen (ES)	<del>Kernzone 1</del>	<del>K1</del>	<del>III</del>	<del>Kernzone 2</del>	<del>K2</del>	<del>III</del>	<del>Industriezone</del>	<del>I</del>	<del>III</del>	<p>Art. 2 durch Ziffer 1.1 ersetzt</p> <p>K1 entspricht neu K III, ES III K2 entspricht neu K II, ES III I entspricht neu I 5.0, ES III</p>
Zonen		Empfindlichkeitsstufen (ES)																								
Kernzone 1	K1	III																								
Kernzone 2	K2	III																								
Industriezone	I	III																								
Zonen		Empfindlichkeitsstufen (ES)																								
<del>Kernzone 1</del>	<del>K1</del>	<del>III</del>																								
<del>Kernzone 2</del>	<del>K2</del>	<del>III</del>																								
<del>Industriezone</del>	<del>I</del>	<del>III</del>																								

**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.

**3.5 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. Kernzonen**

**3.1 Zweck-Gemeinsame Bestimmungen**

**3.1.1 Zweck**

Die Kernzonenvorschriften bezwecken ~~die Erhaltung den Erhalt~~ der schutzwürdigen Ortsbilder und deren charakteristische~~n~~ Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung der bestehenden Ortskerne.

~~3.5 Nutzweise in der Kernzone I und II~~

~~3.1.2 Nutzweise~~

~~3.5.1~~ In den Kernzonen ~~I und II~~ sind Wohnungen, ~~Büros, Ateliers, Praxen und Läden,~~ ~~Landwirtschaftsnutzungen~~ sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Neue Kapitelstruktur aufgrund Zusammenführung mit Kyburg  
Redaktionelle Anpassungen

Redaktionelle Anpassung: Büro, Ateliers, Praxen und Läden fallen alle unter mässig störendes Gewerbe. Diese Nutzungen sind also weiterhin erlaubt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>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.</p>	<p><del>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.</del></p>	<p>Ergänzung mit Landwirtschaftsnutzungen insbesondere für Kernzonen auf ehem. Gemeindegebiet Kyburg.</p> <p>Einschränkung soll gelockert werden. Mit dieser Regelung sollte verhindert werden, dass das gesamte Gebäudevolumen umgenutzt wird und sich der Charakter des Gebäudes insbesondere durch den Einbau von (Dach-)Fenstern übermässig verändert. Die Regel hat sich in der Praxis nicht bewährt. Da es sich um ein gestalterisches Anliegen handelt, soll der Charakter von Gebäuden stattdessen direkt über die konkreten Bestimmungen zur Einordnung und zur Fassaden- bzw. Dachgestaltung gesichert werden.</p>
<p><b>Art. 3</b> Nutzweise</p> <p>2 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten und mässig störendes Gewerbe, wie herkömmliche Handwerksbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.</p> <p>3 Offene Lagerplätze für nicht herkömmliches Gewerbe sind nicht gestattet.</p>	<p><del>Art. 3</del> <del>Nutzweise</del></p> <p><del>2 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten und mässig störendes Gewerbe, wie herkömmliche Handwerksbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.</del></p> <p><del>3 Offene Lagerplätze für nicht herkömmliches Gewerbe sind nicht gestattet.</del></p>	<p>Ersetzt durch 3.1.2</p> <p>Regelung zu Lagerplätzen entfällt. unerwünschte Entwicklungen werden neu durch Regeln zur Einordnung /Gestaltung verhindert (vgl. Ziffer 3.1.3)</p>
	<p>3.1.3 Einordnung Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Kubatur, Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen.</p>	<p>Gemeinsame Bestimmung für alle Kernzonen (orientiert sich an gemeinsamen Bestimmungen von bisherigen KI und KII in Illnau-Effretikon. Die spezifischen Anforderungen für die einzelnen</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
		<p><i>Kernzonen finden sich neu in den jeweiligen Kernzonenbestimmungen</i></p>
<p><b>Art. 3</b>  <i>Grundsatz</i>            1 Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung harmonisch ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.</p>	<p><del>Art. 3</del>  <del>Grundsatz</del>  <del>1 Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung harmonisch ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.</del></p>	<p>Ersetzt durch Ziffer 3.1.3</p>
<p><b>3.2 Bestehende Gebäude in der Kernzone I und II</b>            3.2.1 Für alle bestehenden Gebäude ist der Umbau die Regel.</p>	<p><del>3.2 Bestehende Gebäude in der Kernzone I und II</del>  <del>3.2.1 Für alle bestehenden Gebäude ist der Umbau die Regel</del></p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur gestalterischen Verbesserung</li> <li>- im Interesse der Wohnhygiene</li> <li>- im Interesse der Verkehrssicherheit</li> <li>- zum Erhalt bestehender landwirtschaftlicher Betriebe</li> <li>- im Interesse einer verbesserten Energienutzung</li> <li>- zur Sicherung des Raumbedarfs von Gewässern</li> <li>- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist</li> </ul> <p>Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.</p>	<p><i>Verschieben in Kernzonenspezifische Regelungen (KI, KIII)</i></p> <p><i>Differenzierung der Abweichungsmöglichkeiten zwischen ortsbaulich bedeutenden und übrigen Gebäuden. Die Bezeichnung von ortsbaulich bed. Gebäuden erfolgt aufgrund der neu festgesetzten Inventare der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOB vom 9.4.18)</i></p> <p><i>Gemäss bisheriger Ziffer 3.2.2. Neu Abweichung zum Erhalt landw. Betriebe möglich: Ermöglicht flexiblere bauliche Entwicklung bestehender Landwirtschaftsbetriebe. Neu Abweichung im Interesse verbesserter Energienutzung möglich: Ermöglicht flexiblere bauliche Entwicklung zugunsten verbesserter</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>3.2.2 Ersatzbauten sind zulässig. Dabei sind Abweichungen von Stellung, Kubatur und der bisherigen Erscheinung erlaubt oder können angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur gestalterischen Verbesserung</li> <li>- im Interesse der Wohnhygiene</li> <li>- im Interesse der Verkehrssicherheit</li> <li>- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</li> </ul> <p>Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.</p>	<p><del>3.2.2 Ersatzbauten sind zulässig. Dabei sind Bei den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen von Stellung, und Kubatur und der bisherigen Erscheinung zu Gunsten oben genannten Ziele erlaubt oder können angeordnet werden.</del></p> <p><del>- zur gestalterischen Verbesserung</del></p> <p><del>- im Interesse der Wohnhygiene</del></p> <p><del>- im Interesse der Verkehrssicherheit</del></p> <p><del>- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</del></p> <p><del>Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.</del></p>	<p>Energienutzung (Nutzung erneuerbare Energien, verbesserte Wärmedämmung etc.)</p> <p>Die Bestimmungen zur «bisherigen Erscheinung» werden neu v.a. unter den Fassaden- und Dachvorgaben behandelt</p> <p>Verschoben zu Ziffer 3.2.1</p>
	<p>3.1.5 Dachgestaltung</p> <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. 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.</p>	<p>Gemeinsame allgemeine Bestimmung für alle Kernzonen (orientiert sich an gemeinsamen Bestimmungen von bisherigen KI und KII in Illnau-Effretikon). Spezifizierungen sind in den Vorschriften zu den einzelnen Kernzonen zu finden. Gegenüber bisher verschiedene redaktionelle Anpassungen, Anpassung an neue Baubegriffe.</p>
<p><b>Art. 4</b> <i>Bestehende Gebäude</i></p> <p>1 Bestehende Gebäude können unter vollständiger Beibehaltung der äusseren Abmessungen erneuert, ersetzt oder umgebaut werden. Bei Nutzungsänderungen soll die Abfolge von Wohnhaus und Ökonomieteil ablesbar bleiben.</p>	<p><del>Art. 4</del> <del>Bestehende Gebäude</del></p> <p><del>1 Bestehende Gebäude können unter vollständiger Beibehaltung der äusseren Abmessungen erneuert, ersetzt oder umgebaut werden. Bei Nutzungsänderungen soll die Abfolge von Wohnhaus und Ökonomieteil ablesbar bleiben.</del></p>	<p>Art. 4 Abs. 1-3 ersetzt durch 3.1.4, Bei Nutzungsänderungen soll die ursprüngliche Nutzung möglichst ablesbar bleiben vgl. 3.1.6</p>



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
2 Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder eines geringeren Energieverbrauchs liegen.	<del>2—Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder eines geringeren Energieverbrauchs liegen.</del>	
3 Die Unterschutzstellung bleibt vorbehalten.	<del>3—Die Unterschutzstellung bleibt vorbehalten.</del>	Aussage nicht notwendig
4 Im Kernzonenplan Kyburg bezeichnete "wichtige Gebäudefluchten" sind in ihrer Lage beizubehalten	<del>4—Im Kernzonenplan Kyburg bezeichnete "wichtige Gebäudefluchten" sind in ihrer Lage beizubehalten</del>	Wichtige Gebäudefluchten neu als Fassadenbereiche bezeichnet (siehe 3.1.7)

### 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.

Neu als gemeinsame Bestimmung für alle Kernzonen, bislang separat für K1 und K2 geregelt. Neu hingegen Differenzierung zw. ortsbaulich bedeutenden und übrigen Gebäuden: geringfügig strengere Bestimmungen für ortsbaulich bedeutende Gebäude. Die Bestimmungen für übrige Gebäude orientieren sich an den heutigen Kernzonenbestimmungen.

Neue Bestimmung für die übrigen Gebäude: Bei Nutzungsänderungen z. B. von Ökonomiegebäuden oder mehrteiligen Gebäuden soll deren ursprünglicher Zweck ablesbar bleiben. Zeitgemässe Fassadengestaltung soll analog zu heute möglich sein.

### 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 Fassadenberei-

Neue gemeinsame Bestimmung für alle Kernzonen, bislang separat für K1 und K2 geregelt; «Wichtige Gebäudefluchten» gemäss BZO Kyburg (vgl. Art.4



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
	<p>che 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> <p>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.</p>	<p>Abs. 4) werden neu analog Illnau-Effretikon als Fassadenbereiche bezeichnet. Die kantonalrechtlichen Strassenabstände werden mit der Vorgabe von Mantellinien, Baubereichen und Fassadenbereichen spezifisch geregelt (§ 50 PBG).</p> <p>Um- und Ersatzbauten dürfen von den allgemeinen Massvorschriften abweichen, wenn sie die bisherigen äusseren Abmessungen sowie bisherige Stellung beibehalten. Die Stellung umfasst Lage und Ausrichtung des Gebäudes</p>
<p><b>Art. 6</b> <i>Gebäudeabstand</i> Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p><del>Art. 6</del> <del>Gebäudeabstand</del> Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<p>Gebäudeabstand darf aus ortsbaulichen Gründen unterschritten werden (§ 14, Abs. 2 BBVII). Gilt neu für alle Kernzonen.</p>
<p><b>Art. 7</b> <i>Fassadenflächen und -konstruktion</i> Die Aussenmauern sind in der herkömmlichen Art und Weise in Mauerwerk zu verputzen, in Holz zu verschalen oder in Fachwerkkonstruktion zu erstellen.</p>	<p><del>Art. 7</del> <del>Fassadenflächen und -konstruktion</del> <del>Die Aussenmauern sind in der herkömmlichen Art und Weise in Mauerwerk zu verputzen, in Holz zu verschalen oder in Fachwerkkonstruktion zu erstellen.</del></p>	<p>Auf die folgenden auf die Ausgestaltung und die Materialwahl bezogenen Festlegungen und Bestimmungen wird verzichtet (Art. 7-11 rechtsgültige BZO). Sie führen nicht zu einer besseren Gestaltung, sondern vermögen bestenfalls schlechte Lösungen zu mildern.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p><b>Art. 8</b> <i>Farbgebung und Putz</i></p> <p>1 Das Mauerwerk ist in einem hellen, leicht gebrochenen Farbton zu halten, der unauffällig und harmonisch wirkt. Holz kann Natur belassen sein oder ist in traditionellen Farbtönen zu streichen.</p> <p>2 Es sind Farbmuster zu erstellen und vor der Ausführung bewilligen zu lassen.</p>	<p><del>Art. 8</del> <del>Farbgebung und Putz</del></p> <p><del>1 Das Mauerwerk ist in einem hellen, leicht gebrochenen Farbton zu halten, der unauffällig und harmonisch wirkt. Holz kann Natur belassen sein oder ist in traditionellen Farbtönen zu streichen.</del></p> <p><del>2 Es sind Farbmuster zu erstellen und vor der Ausführung bewilligen zu lassen.</del></p>	<p>Siehe oben, die Regelung wird durch 3.1.6 ersetzt</p>
<p><b>Art. 9</b> <i>Fenstergestaltung</i></p> <p>1 Die Fenster sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses abzustimmen. Sie haben hochrechteckige Form aufzuweisen. Sie sind 1- oder 2-flügelig zu gestalten und mit Gewänden aus Holz, Stein oder Putz einzufassen. Die Unterteilung der Fenster soll mit Sprossen erfolgen.</p> <p>2 In der Kernzone K1 kann die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.</p> <p>3 Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.</p> <p>4 Zur einwandfreien Belichtung von beliebig genutzten Räumen in herkömmlich gestalteten Ökonomiegebäuden mit Fassaden aus vertikal angeordneten Brettern darf neben herkömmlichen Fenstern die Lattung gleichmässige Abstände als Lichtdurchlässe aufweisen, wenn damit die geschlossene und kompakte Gesamterscheinung der Fassade erhalten oder unterstützt wird.</p>	<p><del>Art. 9</del> <del>Fenstergestaltung</del></p> <p><del>1 Die Fenster sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses abzustimmen. Sie haben hochrechteckige Form aufzuweisen. Sie sind 1- oder 2-flügelig zu gestalten und mit Gewänden aus Holz, Stein oder Putz einzufassen. Die Unterteilung der Fenster soll mit Sprossen erfolgen.</del></p> <p><del>2 In der Kernzone K1 kann die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.</del></p> <p><del>3 Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.</del></p> <p><del>4 Zur einwandfreien Belichtung von beliebig genutzten Räumen in herkömmlich gestalteten Ökonomiegebäuden mit Fassaden aus vertikal angeordneten Brettern darf neben herkömmlichen Fenstern die Lattung gleichmässige Abstände als Lichtdurchlässe aufweisen, wenn damit die geschlossene und kompakte Gesamterscheinung der Fassade erhalten oder unterstützt wird.</del></p>	<p>Siehe oben, Lockerung der Vorgaben für die Fenstergestaltung. Eine ortsbildgerechte Einordnung wird nach wie vor verlangt (siehe 3.1.3 und 3.1.6)</p>
<p><b>Art. 10</b> <i>Fensterläden</i></p> <p>1 Die Fenster können mit Läden versehen sein, die als Jalousieläden oder als volle Läden auszubilden sind.</p> <p>2 Rollläden sind zulässig. Der Rollladenkasten darf nicht sichtbar sein.</p> <p>3 Die Farbe ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.</p>	<p><del>Art. 10</del> <del>Fensterläden</del></p> <p><del>1 Die Fenster können mit Läden versehen sein, die als Jalousieläden oder als volle Läden auszubilden sind.</del></p> <p><del>2 Rollläden sind zulässig. Der Rollladenkasten darf nicht sichtbar sein.</del></p> <p><del>3 Die Farbe ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.</del></p>	<p>Siehe oben, ersatzlose Streichung</p>
<p><b>Art. 11</b> <i>Türen und Tore</i></p> <p>1 Türen und Tore sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten.</p>	<p><del>Art. 11</del> <del>Türen und Tore</del></p> <p><del>1 Türen und Tore sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten.</del></p>	<p>Siehe oben, ersatzlose Streichung</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
2 Garagentore sind mit Holz zu verkleiden. Die Holzlattung muss in der Regel vertikal ausgerichtet sein.	<del>2—Garagentore sind mit Holz zu verkleiden. Die Holzlattung muss in der Regel vertikal ausgerichtet sein.</del>	
<b>Art. 12</b> <i>Lauben und Balkone</i> 1 Balkone sind als traufseitige Lauben oder innen liegend anzuordnen. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. 2 Die Konstruktion und die Farbgebung ist auf das Gebäude abzustimmen.	<del>Art. 12  <i>Lauben und Balkone</i>            1—Balkone sind als traufseitige Lauben oder innen liegend anzuordnen. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.            2—Die Konstruktion und die Farbgebung ist auf das Gebäude abzustimmen.</del>	<i>Bestimmung nicht notwendig. Balkone sind grundsätzlich ortsbildfremd. Entsprechend haben sie sich besonders gut einzuordnen.</i>
<b>Art. 14</b> <i>Aussenbeleuchtung</i> Die Aussenbeleuchtung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Plätzen ist bewilligungspflichtig.	<del>Art. 14  <i>Aussenbeleuchtung</i>            Die Aussenbeleuchtung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Plätzen ist bewilligungspflichtig.</del>	<i>Ersatzlos gestrichen. Die Vorschrift ist nicht mehr nötig. Siehe Erläuterungen zu 9.10</i>
<b>Art. 19</b> <i>Kamine</i> Die Kamine sind firstnah zu erstellen. Sie sind schlank zu gestalten und mit Flachdach- oder Giebelhut zu versehen.	<del>Art. 19  <i>Kamine</i>            Die Kamine sind firstnah zu erstellen. Sie sind schlank zu gestalten und mit Flachdach- oder Giebelhut zu versehen.</del>	<i>Die Bestimmung führt nicht zu einer besseren Gestaltung.</i>
<b>3.9 Umgebungsgestaltung in der Kernzone I und II</b>  3.9.1 Die ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend herzustellen.	<del>3.9—Umgebungsgestaltung in der Kernzone I und II            3.9.1            3.1.9 Umgebungsgestaltung            Die ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend herzustellen. 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.</del>	<i>Präzisierung der bisherigen Bestimmungen</i>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
3.9.2 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind ortsbildgerecht ins Terrain einzufügen	3.9.2 Am <del>gewachsenen</del> massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen, so dass die Topografie nach wie vor ablesbar bleibt und ein harmonischer Geländeverlauf sichergestellt werden kann. <del>Die Gebäude sind ortsbildgerecht ins Terrain einzufügen.</del>	Anpassung an neue Baubegriffe Präzisierung  Bestimmung unklar
3.9.3 Es sind nur standortgerechte Baumarten sowie ortskernübliche Einzäunungen zugelassen.	3.9.3 <del>Es sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten sowie ortskernübliche Einzäunungen zugelassen.</del> Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Es sind ortskernübliche Einfriedungen zu verwenden.	Ergänzung: Pflanzen sollen nicht nur standortgerecht, sondern auch einheimisch sein.
3.9.4 Für Fahrzeuge sind in der Regel Garagen oder Autounterstände zu erstellen. Diese sind ortsbildgerecht einzupassen. Besucherparkplätze können offen vorgesehen werden.	3.9.4 <del>Für Fahrzeuge sind in der Regel Garagen oder Autounterstände zu erstellen. Diese sind ortsbildgerecht einzupassen. Besucherparkplätze können offen vorgesehen werden.</del>	Pflicht zur Erstellung von Autounterständen in der Kernzone führte in Vergangenheit zu unbefriedigenden Lösungen. Präzisierung
3.9.5 Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.	3.9.5 Es sind nur betriebseigene <del>Reklamen in unaufdringlich wirkender Form</del> gestattet, welche den Charakter der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.	
<b>Art. 21</b> <i>Umgebungsgestaltung und Gärten</i>	<del>Art. 21</del> <del>Umgebungsgestaltung und Gärten</del>	Ersetzt durch 3.1.9 sowie 3.4.4
1 Gärten sind in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.	1 <del>Gärten sind in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.</del>	
2 Im Kernzonenplan bezeichnete "wichtige Einzelbäume" sind beizubehalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.	2 <del>Im Kernzonenplan bezeichnete "wichtige Einzelbäume" sind beizubehalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.</del>	Art. 21, Abs. 2 gestrichen. Die Objekte werden zukünftig über die Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte gesichert.
3 Eine Schmälerung der Vorgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist nicht gestattet.	3 <del>Eine Schmälerung der Vorgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist nicht gestattet.</del>	Art. 21, Abs. 3 ersetzt durch 3.4.4 (nur für Kernzone III Kyburg)

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p><b>Art. 13</b> <i>Reklamen</i></p> <p>1 Freistehende oder von der Fassadenfläche auskragende Reklameanlagen sind untersagt. Davon ausgenommen sind kunsthandwerklich gestaltete, nicht selbstleuchtende Schilder.</p> <p>2 Die Reklameanlagen haben sich auf die Eigenwerbung zu beschränken und sind max. bis unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie haben dem Ortsbild Rechnung zu tragen durch eine unaufdringliche Gestaltung und dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden.</p> <p>3 Die Schilder dürfen insgesamt nicht grösser als 1.50 m<sup>2</sup> sein.</p>	<p><del>Art. 13</del> <del>Reklamen</del></p> <p><del>1—Freistehende oder von der Fassadenfläche auskragende Reklameanlagen sind untersagt. Davon ausgenommen sind kunsthandwerklich gestaltete, nicht selbstleuchtende Schilder.</del></p> <p><del>2—Die Reklameanlagen haben sich auf die Eigenwerbung zu beschränken und sind max. bis unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie haben dem Ortsbild Rechnung zu tragen durch eine unaufdringliche Gestaltung und dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden.</del></p> <p><del>3—Die Schilder dürfen insgesamt nicht grösser als 1.50 m<sup>2</sup> sein.</del></p>	<p>Art. 13 ersetzt durch 3.1.9. Regelung unter 3.1.9 wird als ausreichend erachtet</p>
<p><b>3.10 Abbrüche in der Kernzone I und II</b></p> <p>3.10.1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>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.</p>	<p><del>3.10—Abbrüche in der Kernzone I und II</del> <del>3.10.1</del> <del>3.1.10 Abbrüche</del></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p><del>3.10.2</del> Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt <b>ist</b> und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild <b>durch den Abbruch</b> nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Präzisierung</p>
<p><b>Art. 4</b> ... <i>Abbrüche</i></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaues gesichert ist.</p>	<p><del>Art. 4</del> <del>Abbrüche</del></p> <p><del>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaues gesichert ist.</del></p>	<p>Art. 4 Abbrüche ersetzt durch 3.1.10</p>
<p><b>3.11 Renovationen in der Kernzone I und II</b></p> <p>Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p><del>3.11—Renovationen in der Kernzone I und II</del> <del>3.1.11 Aussenrenovationen</del></p> <p>Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</p>	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p><b>Art. 20</b> <i>Aussenantennen und Sonnenkollektoren</i></p> <p>1 Aussenantennen sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Fassadenantennen sind nur zulässig, falls eine Lösung mit Gartenantennen unmöglich ist. Dachantennen sind nicht gestattet.</p> <p>2 Aussenantennen dürfen nicht auffallen. Dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen.</p> <p>3 Diese Vorschriften gelten auch für Antennenanlagen, die von der Bewilligungspflicht befreit sind.</p> <p>4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestattet, soweit sie mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes verträglich sind. Sie sind möglichst unauffällig zu gestalten hinsichtlich Farbgebung, Form, Neigung und Fläche.</p>	<p><b>Art. 20</b> <i>Aussenantennen und Sonnenkollektoren</i></p> <p>1 <del>Aussenantennen sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Fassadenantennen sind nur zulässig, falls eine Lösung mit Gartenantennen unmöglich ist. Dachantennen sind nicht gestattet.</del></p> <p>2 <del>Aussenantennen dürfen nicht auffallen. Dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen.</del></p> <p>3 <del>Diese Vorschriften gelten auch für Antennenanlagen, die von der Bewilligungspflicht befreit sind.</del></p> <p>4 <del>Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestattet, soweit sie mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes verträglich sind. Sie sind möglichst unauffällig zu gestalten hinsichtlich Farbgebung, Form, Neigung und Fläche.</del></p>	<p><i>Bestimmungen aufgrund technischer Möglichkeiten nicht mehr nötig.</i></p> <p><i>Ersatzlos gestrichen. Siehe Erläuterung zu 9.9.1 BZO</i></p>
<p><b>Art. 4</b> ... <i>Aussenrenovationen</i> Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung, wenn sie Änderungen der Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Fenster beinhalten.</p>	<p><b>Art. 4</b> <i>Aussenrenovationen</i> <del>Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung, wenn sie Änderungen der Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Fenster beinhalten.</del></p>	<p><i>Art. 4 Aussenrenovationen ersetzt durch 3.1.11</i></p>
<p>3.1.2.a Die Kernzone I umfasst die ältesten Teile der bestehenden Bebauung, die weitgehend erhalten bleiben sollen.</p>	<p><b>3.2 Kernzone I</b></p> <p><b>3.1.2.a</b></p> <p><b>3.2.1 Zweck</b> Die Kernzone I umfasst die ältesten Teile der bestehenden Bebauung in Illnau, Effretikon, Ottikon und Bisikon, die <del>weitgehend</del> erhalten und weiterentwickelt werden <del>bleiben</del> sollen.</p>	<p><i>Präzisierung aufgrund Zusammenführung mit Kyburg</i></p>



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p><b>3.6 Einordnung und Stellung in der Kernzone I</b></p> <p>3.6.1 Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Materialien und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.</p> <p>3.6.2 Diese Einordnung hat besonders sorgfältig zu erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben am Siedlungsrand befindet.</p> <p>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.</p> <p>3.6.4 Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.</p>	<p><del>3.6 — Einordnung und Stellung in der Kernzone I</del></p> <p><del>3.6.1 — Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Materialien und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.</del></p> <p><del>3.6.2 — Diese Einordnung hat besonders sorgfältig zu erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben am Siedlungsrand befindet.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>3.6.4 — Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.</del></p>	<p><i>Anforderung an Einordnung aufgeteilt in gemeinsame Bestimmungen unter 3.1.3. Regelung unter 3.1.3 wird als ausreichend betrachtet</i></p> <p><i>Neu unter 3.1.7</i></p> <p><i>Die ortsbildgerechte Einordnung gilt in jedem Fall. Die Abweichungen werden neu in Ziffer 3.1.4 geregelt</i></p>
<p><b>3.3 Baumöglichkeiten in der Kernzone I</b></p> <p>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.</p>	<p><del>3.3 — Baumöglichkeiten in der Kernzone I</del></p> <p><del>3.2.2 Baumöglichkeiten</del></p> <p><del>In der Kernzone I sind zusätzlich zu Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sind lediglich sowie die Erstellung neuer Kleinbauten und Anbauten 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. Für alle bestehenden Gebäude ist der Umbau die Regel.</del></p> <p><del>Neue Hauptgebäude sind nicht zulässig.</del></p>	<p><i>Anpassung an neue Baubegriffe</i></p> <p><i>Redundanz zu 3.1.3 und 3.1.7</i></p> <p><i>Es gilt der minimale Grenzabstand gemäss § 270 resp. § 273 PBG.</i></p> <p><i>Übernommen gemäss bisheriger Bestimmung 3.2.1 BZO</i></p> <p><i>Explizite Benennung des bereits bisher geltenden Grundsatzes</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p><b>3.7 Fassadengestaltung in der Kernzone I</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><del>3.7 — Fassadengestaltung in der Kernzone I</del>  <del>3.7.1</del>  <del>3.2.4 — Fassadengestaltung</del>  <del>Die Fassaden sind durch eine unterschiedliche Gestaltung bezüglich Materialien, Fensterverteilung oder dergleichen zu gliedern. Es sind ortsbildgerechte Materialien und Farben zu verwenden.</del></p> <p><del>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.</del></p>	<p>Neu bei gemeinsamen Bestimmungen unter 3.1.6</p> <p>Streichung: Neuer Absatz bei gemeinsamen Bestimmungen unter 3.1.6. Streichung der detaillierten Vorgaben zu Fensterformen, da z.B. hochrechteckige Form nur bei Wohngebäuden sinnvoll.</p>
<p><b>3.8 Dachgestaltung in der Kernzone I</b></p> <p>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.</p> <p>3.8.2 Die Dächer, insbesondere die Dachvorsprünge, sind ortsbildgerecht auszubilden.</p> <p>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, 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 m<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.</p>	<p><del>3.8 — Dachgestaltung in der Kernzone I</del>  <del>3.8.1</del>  <del>3.2.3 Dachgestaltung</del>  <del>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.</del></p> <p><del>3.8.2 — Die Dächer, insbesondere die Dachvorsprünge, sind ortsbildgerecht auszubilden.</del></p> <p><del>3.8.3</del> 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 <del>oder</del> Schleppgauben <del>oder Ochsenaugen</del> bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, <del>Grösse</del>Proportionen, Material und Farbe der Baute, <del>und</del> dem Dach <del>und der Dachlandschaft des Ortsbilds</del> 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 m<sup>2</sup> Glasfläche gestattet. In allen anderen Kernzonen I sind <del>einzelne</del> Dachflächenfenster bis zu maximal 0.75 m<sup>2</sup> Glasfläche gestattet. <del>Deren Anzahl und Anordnung ist</del></p>	<p>Vorschrift neu in allgemeinen Kernzonenbestimmungen unter 3.1.5 enthalten.</p> <p>Ochsenaugen sind in Illnau-Effretikon kaum verbreitet Präzisierung</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>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 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt, können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.</p>	<p>auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachflächenfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</p> <p><del>3.8.4</del> Als Bedachungsmaterial sind <b>ortsbildgerechte</b> 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 <del>Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt</del>, können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.</p>	<p>Geringfügige Lockerung der Gestaltungsvorgaben für Dachflächenfenster. Ergänzung einer Regelung für Lichtbänder.</p> <p>Präzisierung Ergänzung Regelung für Glasziegel. Zudem Anpassung an neue Baubegriffe</p>
<p>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.</p>	<p><b>3.3 Kernzone II</b></p> <p><del>3.1.2.b</del></p> <p>3.3.1 Zweck</p> <p>Die Kernzone II umfasst die vorwiegend noch nicht oder neu bebauten Teile der Kernzonen <b>in Effretikon, Illnau, Bisikon, Ottikon, Kyburg, Billikon, Ettenhusen und Brüנגgen</b>, wo Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild und zu <del>seiner ihrer</del> Umgebung aufweisen sollen.</p>	<p>Benennung der betroffenen Ortsteile. Redaktionelle Anpassung</p>
<p><b>2.1 Kernzonen</b> Zweck ... 2 Die Kernzone K2 umfasst die Aussenwachen Billikon, Brüנגgen und Ettenhusen. Sie bezweckt den Schutz der Ortsbilder. Die harmonische und unauffällige Einbettung der Kleinsiedlungen in die Landschaft ist zu bewahren.</p>	<p><del>2.1 Kernzonen</del> <del>Zweck</del></p> <p><del>2 Die Kernzone K2 umfasst die Aussenwachen Billikon, Brüנגgen und Ettenhusen. Sie bezweckt den Schutz der Ortsbilder. Die harmonische und unauffällige Einbettung der Kleinsiedlungen in die Landschaft ist zu bewahren.</del></p>	<p>Ehemalige Kernzone K2 Kyburg mit KII Illnau-Effretikon zusammengelegt. Abschnitt 2.1 Absatz 2 ersetzt durch 3.3.1</p>
<p><b>3.8B Einordnung, Stellung und Gestaltung in der Kernzone II</b></p>	<p><del>3.8B Einordnung, Stellung und Gestaltung in der Kernzone II</del></p>	<p>Neu unter 3.1.3 als gemeinsame Bestimmung bzw. unter 3.3.3</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
3.8b.1 Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gliederung sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen. Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer aufzuweisen.	<del>3.8b.1 Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gliederung sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen. Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer aufzuweisen.</del>	Sinngemäss unter 3.1.3 als gemeinsame Bestimmung
3.8b.2 Diese Einordnung hat besonders sorgfältig zu erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben am Siedlungsrand befindet.	<del>3.8b.2 Diese Einordnung hat besonders sorgfältig zu erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben am Siedlungsrand befindet.</del>	
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.	<del>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.</del>	Neu unter 3.1.7 als gemeinsame Bestimmung
3.8b.4 Das Ausmass eines Neubaus hat den in der Kernzone I üblichen Volumen zu entsprechen.	3.8b.4 3.3.2 Baumöglichkeiten Das Ausmass eines Neubaus hat den in der Kernzone I üblichen Volumen zu entsprechen. In der Kernzone II sind Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden, die Erstellung neuer Kleinbauten und Anbauten sowie die Erstellung von neuen Hauptgebäuden zulässig.	Wird neu durch gemeinsame Vorschrift unter 3.1.3 und 3.1.4 geregelt. Präzisierung der bereits bisher geltenden Baumöglichkeiten, analog übrige Kernzonen
<b>3.4 Baumöglichkeiten in der Kernzone II</b>	<del>3.4 Baumöglichkeiten in der Kernzone II</del>	
3.4.1 Für neue Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse: Kleiner Grundabstand min. 3.5 m grosser Grundabstand min. 10.0 m Gebäudelänge max. 25.0 m Gebäudehöhe max. 7.5 m Firsthöhe max. 7.0 m	<del>3.4.1 Für neue Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:            Kleiner GrundGrenzabstand min. 3.5 m            Grosser GrundGrenzabstand min. 10.0 6 m            Vollgeschoss min. 2            Gebäudelänge max. 25.0 m            Traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m            Giebelseitige Fassadenhöhe max. 14.5 m            Gebäudehöhe max. 7.5 m            Firsthöhe max. 7.0 m</del>	Redaktionelle Anpassung. Reduktion gr. Grenzabstand zur Harmonisierung mit Kyburg (Vollgeschosse: ehemals 3.8b.5) Giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe ersetzen Gebäude- und Gesamt bzw. Firsthöhe (Anpassung an neue Baubegriffe)

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen																																
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. 3.5 m einzuhalten.	<del>3.4.2 Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite; der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.</del> Gegenüber kommunalen Strassen und Wegen ist ein Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.	Redundanz, bereits in 9.1.1 genannt																																
3.8b.5 Neue Hauptgebäude müssen mindestens mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten.	<del>3.8b.5 Neue Hauptgebäude müssen mindestens mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten.</del>	Neu in 3.3.2																																
<b>Art. 5</b> Neubauten	<del>Art. 5</del> <del>Neubauten</del>	Ersetzt durch 3.3.2 (KII) und 3.4.2 (KIII)																																
1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:	<del>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</del>																																	
<table border="0"> <tr><td>Vollgeschosse</td><td>2</td></tr> <tr><td>Dachgeschosse</td><td>2</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe Kernzone 1</td><td>6.0 m</td></tr> <tr><td>Gebäudehöhe Kernzone 2</td><td>7.5 m</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge</td><td>35 m</td></tr> <tr><td>Gebäudebreite</td><td>16 m</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand</td><td>6 m</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand</td><td>3.5 m</td></tr> </table>	Vollgeschosse	2	Dachgeschosse	2	Gebäudehöhe Kernzone 1	6.0 m	Gebäudehöhe Kernzone 2	7.5 m	Gebäuelänge	35 m	Gebäudebreite	16 m	Grosser Grenzabstand	6 m	Kleiner Grenzabstand	3.5 m	<table border="0"> <tr><td><del>Vollgeschosse</del></td><td><del>2</del></td></tr> <tr><td><del>Dachgeschosse</del></td><td><del>2</del></td></tr> <tr><td><del>Gebäudehöhe Kernzone 1</del></td><td><del>6.0 m</del></td></tr> <tr><td><del>Gebäudehöhe Kernzone 2</del></td><td><del>7.5 m</del></td></tr> <tr><td><del>Gebäuelänge</del></td><td><del>35 m</del></td></tr> <tr><td><del>Gebäudebreite</del></td><td><del>16 m</del></td></tr> <tr><td><del>Grosser Grenzabstand</del></td><td><del>6 m</del></td></tr> <tr><td><del>Kleiner Grenzabstand</del></td><td><del>3.5 m</del></td></tr> </table>	<del>Vollgeschosse</del>	<del>2</del>	<del>Dachgeschosse</del>	<del>2</del>	<del>Gebäudehöhe Kernzone 1</del>	<del>6.0 m</del>	<del>Gebäudehöhe Kernzone 2</del>	<del>7.5 m</del>	<del>Gebäuelänge</del>	<del>35 m</del>	<del>Gebäudebreite</del>	<del>16 m</del>	<del>Grosser Grenzabstand</del>	<del>6 m</del>	<del>Kleiner Grenzabstand</del>	<del>3.5 m</del>	Ersetzt durch 3.3.2 und 3.4.2 In KII gestrichen, in KIII 1 DG Neu unter 3.4.2 Neu unter 3.3.2 KII neu 25 m, in KIII siehe 3.4.2 KII gestrichen, KIII siehe 3.4.2 Neu unter 3.3.2 bzw. 3.4.2 Neu unter 3.3.2 bzw. 3.4.2
Vollgeschosse	2																																	
Dachgeschosse	2																																	
Gebäudehöhe Kernzone 1	6.0 m																																	
Gebäudehöhe Kernzone 2	7.5 m																																	
Gebäuelänge	35 m																																	
Gebäudebreite	16 m																																	
Grosser Grenzabstand	6 m																																	
Kleiner Grenzabstand	3.5 m																																	
<del>Vollgeschosse</del>	<del>2</del>																																	
<del>Dachgeschosse</del>	<del>2</del>																																	
<del>Gebäudehöhe Kernzone 1</del>	<del>6.0 m</del>																																	
<del>Gebäudehöhe Kernzone 2</del>	<del>7.5 m</del>																																	
<del>Gebäuelänge</del>	<del>35 m</del>																																	
<del>Gebäudebreite</del>	<del>16 m</del>																																	
<del>Grosser Grenzabstand</del>	<del>6 m</del>																																	
<del>Kleiner Grenzabstand</del>	<del>3.5 m</del>																																	
2 Der grosse Grenzabstand ist von der rückwärtigen, d.h. der Strasse abgewandten Gebäudefassade einzuhalten.	<del>2 Der grosse Grenzabstand ist von der rückwärtigen, d.h. der Strasse abgewandten Gebäudefassade einzuhalten.</del>	Ersetzt durch 9.1.1																																
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.	<del>3.8b.6</del> <del>3.3.3 Dachgestaltung</del> <del>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.</del>	Fassadengestaltung neu unter 3.1.6. Dachgestaltung unter 3.1.5. Die «Nachempfindung» der KI wird als nicht zweckmässig.																																

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen														
		<p><i>sig erachtet. Ersatzlose Streichung (3.1.3 und 3.1.4 gelten weiterhin). Präzisierung</i></p>														
<p><b>2.1 Kernzonen</b> Zweck</p> <p>1 Die Kernzone K1 umfasst den Ortsteil Kyburg. Sie bezweckt den Schutz des gesamten Ortsbildes. Die historische und architektonische Eigenart des Dorfes, seine bauliche Einheit und Erscheinung sowie die kubische Gliederung der Bauten und die Ausbildung der Dächer sind im Wesentlichen zu bewahren.</p> <p>...</p>	<p><b>3.4 Kernzone III</b></p> <p><del>2.1 Kernzonen</del></p> <p>3.4.1 Zweck</p> <p>1 Die Kernzone <del>K1</del>III umfasst den <b>Bereich der Vorburg im</b> Ortsteil Kyburg. Sie bezweckt den Schutz des gesamten Ortsbildes, <b>das gemäss Bundesinventar als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung gilt.</b> Die historische und architektonische Eigenart des Dorfes, seine <b>Bebauungsstruktur und bauliche Einheit</b> und Erscheinung <del>sowie die kubische Gliederung der Bauten die Ausbildung der Dächer</del> sind im Wesentlichen zu <b>bewahren erhalten.</b></p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>Hinweis auf überkommunale Bedeutung des Ortsbilds</i></p> <p><i>Präzisierung und Vereinfachung</i></p>														
<p><b>Art. 5</b> Neubauten</p> <p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Kernzone 1</td> <td>6.0 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	2	Dachgeschosse	2	Gebäudehöhe Kernzone 1	6.0 m	<p><del>Art. 5</del> <del>Neubauten</del></p> <p>3.4.2 Baumöglichkeiten</p> <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.</p> <p>Für alle bestehenden Gebäude ausserhalb der bezeichneten Baubereiche für neue Hauptgebäude ist der Umbau die Regel.</p> <p>1 Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.</p> <p><del>Für Neubauten-Dabei</del> gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min. 3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max. 1 2</td> </tr> <tr> <td><del>Gebäudehöhe Kernzone 1</del></td> <td><del>6.0 m</del></td> </tr> </table>	Grenzabstand	min. 3.5 m	Vollgeschosse	max. 2	Dachgeschosse	max. 1 2	<del>Gebäudehöhe Kernzone 1</del>	<del>6.0 m</del>	<p><i>Präzisierung der Baumöglichkeiten und neue Bestimmung mit auf die ortsbaulichen Gegebenheiten abgestimmtem Anordnungsspielraum für Neubauten in der Kernzone. Übernahme der Bestimmung, wonach Umbau die Regel ist, gemäss bisheriger Bestimmung 3.2.1 BZO. Im Kernzonenplan wird örtlich festgelegt, wo Neubauten erstellt werden dürfen.</i></p> <p><i>Anpassung Reihenfolge</i></p> <p><i>Zwei Dachgeschosse sind ortstypisch.</i></p> <p><i>Neu Fassadenhöhe</i></p>
Vollgeschosse	2															
Dachgeschosse	2															
Gebäudehöhe Kernzone 1	6.0 m															
Grenzabstand	min. 3.5 m															
Vollgeschosse	max. 2															
Dachgeschosse	max. 1 2															
<del>Gebäudehöhe Kernzone 1</del>	<del>6.0 m</del>															

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen		Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
Gebäudehöhe Kernzone 2	7.5 m	<del>Gebäudehöhe Kernzone 2</del> 7.5 m Giebelseitige Fassadenhöhe max. 10.5 m Traufseitige Fassadenhöhe max. 6 m	Neu unter 3.3.2
Gebäuelänge	35 m	<del>Gebäuelänge</del> 35 m	Die Gebäuelänge ist neu pro Baubereich detailliert geregelt
Gebäudebreite	16 m	<del>Gebäudebreite</del> 16 m	
Grosser Grenzabstand	6 m	<del>Grosser Grenzabstand</del> 6 m	Aufgrund Baubereich nicht notwendig
Kleiner Grenzabstand	3.5 m	<del>Kleiner Grenzabstand</del> min. 3.5 m	Keine Unterscheidung gr. und kl. Grenzabstand. Grenzabstand nur relevant für Baubereiche. 3.5 m ausreichend.
		Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten max. 2 %	Aufgrund der archäologischen Bedeutung des Ortsteils Kyburg ist der Anteil der durch Bauten und Anlagen überstellten Bereiche innerhalb der Kernzone III Kyburg auf ein Minimum zu beschränken.
		Die maximal zulässige Gebäuelänge und Gebäudebreite für neue Hauptgebäude ist pro Baubereich im Kernzonenplan festgelegt.	Festlegung massgeschneiderter Grundmasse pro Baubereich. Keine geschlossene Bebauung in den ausgewiesenen Baubereichen.
		Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies durch die Lage der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche ermöglicht wird.	Suspendierung der kantonalen Mindestabstände gegenüber Strassen
		Kleinbauten und Anbauten dürfen auch ausserhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.	Baubereiche gelten nur für Hauptgebäude.
2	Der grosse Grenzabstand ist von der rückwärtigen, d.h. der Strasse abgewandten Gebäudefassade einzuhalten.	<del>2Der grosse Grenzabstand ist von der rückwärtigen, d.h. der Strasse abgewandten Gebäudefassade einzuhalten.</del>	Ersetzt durch bzw. 9.1.1
3	Gegenüber einer Zonengrenze gilt ein Abstand von 2 m.	<del>3Gegenüber einer Zonengrenze gilt ein Abstand von 2 m.</del>	Unzulässige Regelung, ersatzlose Streichung.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
4 Gegenüber der Freihaltezone am Schanzengraben haben alle Gebäude einen Abstand von 6 m einzuhalten.	<del>4Gegenüber der Freihaltezone am Schanzengraben haben alle Gebäude einen Abstand von 6 m einzuhalten.</del>	<i>Für diese Regelung fehlt die Rechtsgrundlage. Mit den neu formulierten Regelungen im Kernzonenplan wird das generell-abstrakte Abstandsmass durch die örtlich exakte Vorgabe für die Lage der Gebäude ersetzt.</i>
5 Besondere Gebäude haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.	<del>5Besondere Gebäude haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.</del>	<i>Entspricht Mindestabstand gemäss § 270 / 273 PBG</i>
6 Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.	<del>6Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.</del>	<i>Ersetzt durch 3.4.3</i>
7 Die Stellung der Neubauten ist derart zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird	<del>7Die Stellung der Neubauten ist derart zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird</del>	<i>Ersetzt durch 3.1.3 und 3.4.2</i>

### 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 Schlepptgauben 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 Schlepptgauben darf 1 m nicht übersteigen. Gestattet sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m<sup>2</sup> 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

*Angleichung zwischen Kyburg und Illnau-Effretikon, 3.4.3 ersetzt zusammen mit 3.1.5 u.a. bestehende Art. 15 bis 18 sowie Art. 5 Abs. 6 gemäss BZO Kyburg.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p><b>Art. 15</b> <i>Dachformen und Dachneigung</i></p> <p>1 Die Dächer haben die herkömmliche Form aufzuweisen. Der Traufbereich kann mit Aufschieblingen ausgebildet werden.</p> <p>2 Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von 30°-45° alter Teilung. Für Gebäude über 30 m Länge sind auch Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°- 45° alter Teilung zulässig.</p> <p>3 Für Besondere Gebäude unter 40 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch andere Dachformen zulässig.</p>	<p>einzelnen Glasziegelflächen sind dem Dach anzupassen. Für Kleinbauten und Anbauten können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.</p> <p><del>Art. 15 Dachformen und Dachneigung</del></p> <p><del>1 Die Dächer haben die herkömmliche Form aufzuweisen. Der Traufbereich kann mit Aufschieblingen ausgebildet werden.</del></p> <p><del>2 Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von 30°-45° alter Teilung. Für Gebäude über 30 m Länge sind auch Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°- 45° alter Teilung zulässig.</del></p> <p><del>3 Für Besondere Gebäude unter 40 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch andere Dachformen zulässig.</del></p>	<p><i>Angleichung Kyburg und Illnau-Effretikon, ersetzt durch 3.4.3</i></p>
<p><b>Art. 16</b> <i>Dachvorsprünge</i></p> <p>1 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traufseitig mindestens 60 cm</li> <li>- giebelseitig mindestens 20 cm</li> </ul> <p>zu betragen.</p> <p>2 Die Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.</p>	<p><del>Art. 16 Dachvorsprünge</del></p> <p><del>1 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>-traufseitig mindestens 60 cm</del></li> <li><del>-giebelseitig mindestens 20 cm</del></li> </ul> <p><del>zu betragen.</del></p> <p><del>2 Die Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.</del></p>	<p><i>Angleichung Kyburg und Illnau-Effretikon, ersetzt durch 3.4.3</i></p>
<p><b>Art. 17</b> <i>Dachdurchbrüche</i></p> <p>1 Dacheinschnitte und -gärten sind nicht gestattet. Vereinzelte Dachflächenfenster von max. 0.5 m<sup>2</sup> Lichtfläche sind zugelassen, sie müssen möglichst flächenbündig eingelassen sein.</p> <p>2 Im ersten Dachgeschoss sind Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig, sofern sie gute Proportionen aufweisen und in einem massvollen Verhältnis zur Dachfläche stehen.</p>	<p><del>Art. 17 Dachdurchbrüche</del></p> <p><del>1 Dacheinschnitte und -gärten sind nicht gestattet. Vereinzelte Dachflächenfenster von max. 0.5 m<sup>2</sup> Lichtfläche sind zugelassen, sie müssen möglichst flächenbündig eingelassen sein.</del></p> <p><del>2 Im ersten Dachgeschoss sind Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig, sofern sie gute Proportionen aufweisen und in einem massvollen Verhältnis zur Dachfläche stehen.</del></p>	<p><i>Angleichung Kyburg und Illnau-Effretikon, ersetzt durch 3.4.3</i></p> <p><i>Ersetzt durch 3.4.3</i></p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
3 Wo eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet wird, können die Dachaufbauten ausnahmsweise einzeln auf derselben Dachfläche angeordnet werden.	<del>3 — Wo eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet wird, können die Dachaufbauten ausnahmsweise einzeln auf derselben Dachfläche angeordnet werden.</del>	Unklare Regelung. Eine Ausnahme kann nicht geregelt werden.
4 Giebellukarnen und Schleppegauben dürfen in der Kernzone K1 insgesamt nicht breiter als ein Fünftel, in der Kernzone K2 nicht breiter als ein Viertel, der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppegauben dürfen höchstens 1.0 m Fronthöhe und 2.3 m <sup>2</sup> Frontfläche, Giebellukarnen können höchstens 2.3 m <sup>2</sup> Frontfläche aufweisen.	<del>4 — Giebellukarnen und Schleppegauben dürfen in der Kernzone K1 insgesamt nicht breiter als ein Fünftel, in der Kernzone K2 nicht breiter als ein Viertel, der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppegauben dürfen höchstens 1.0 m Fronthöhe und 2.3 m<sup>2</sup> Frontfläche, Giebellukarnen können höchstens 2.3 m<sup>2</sup> Frontfläche aufweisen.</del>	Ersetzt durch 3.4.3, Bestimmung zu K2 Kyburg entfällt.
5 Front und seitliche Wände der Aufbaute müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt sein.	<del>5 — Front und seitliche Wände der Aufbaute müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt sein.</del>	Sinngemäss ersetzt durch 3.1.6
6 Für Dachaufbauten kann die Bewilligungsbehörde Detailpläne im Mst. 1:50 verlangen.	<del>6 Für Dachaufbauten kann die Bewilligungsbehörde Detailpläne im Mst. 1:50 verlangen.</del>	Wird im Einzelfall bereits in sämtlichen Kernzonen praktiziert
<b>Art. 18</b> <i>Bedachungsmaterial</i> 1 Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken. Wo dies der Charakter der Baute oder der Umgebung erfordert, kann eine Abdeckung mit Biberschwanzziegeln verlangt werden. 2 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.	<b>Art. 18</b> <i>Bedachungsmaterial</i> <del>1 — Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken. Wo dies der Charakter der Baute oder der Umgebung erfordert, kann eine Abdeckung mit Biberschwanzziegeln verlangt werden.</del> <del>2 — Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.</del>	Ersetzt durch 3.4.3. Detaillierte Regelung der Materialien im Vergleich zu Kernzonenbestimmungen in Illnau-Effretikon nicht zweckmässig.
	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	Im Unterschied zu den Vorgärten bildeten Vorplätze Bereiche, wo Gerätschaften und Fahrzeuge abgestellt wurden. Es erscheint deshalb naheliegend, einzelne Fahrzeugabstellplätze zu gestatten. Ersetzt Art. 21 Abs. 3.  Neue detaillierte Bestimmungen zur Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
	<p>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>	<p>von überkommener Bedeutung (KOB). Die darin bezeichneten Freiräume werden mit der BZO grundeigentümergebunden umgesetzt.</p>
<p><b>Art. 23</b> Silos</p> <p>1 Silos dürfen die Gebäudehöhe zuzüglich der halben Firsthöhe nicht übersteigen. Sie sind in unaufdringlicher matter Farbe zu halten und dürfen keine Aufschrift aufweisen. Sie sind mit Pflanzen zu verdecken. Hochsilos aus Beton sind nicht zugelassen.</p>	<p><del>Art. 23</del> <del>Silos</del></p> <p><del>1 Silos dürfen die Gebäudehöhe zuzüglich der halben Firsthöhe nicht übersteigen. Sie sind in unaufdringlicher matter Farbe zu halten und dürfen keine Aufschrift aufweisen. Sie sind mit Pflanzen zu verdecken. Hochsilos aus Beton sind nicht zugelassen.</del></p>	<p>Bestimmung nicht notwendig. Ziffer 3.1.3 verhindert ortsbildungsverträgliche Bauten.</p>
<p><b>Art. 24</b> Garagen und Abstellplätze</p> <p>1 Unterniveau-Garagen in der Kernzone K1 sind unzulässig.</p>	<p><del>Art. 24</del> 3.4.5 Garagen und Abstellplätze</p> <p><del>1 Unterniveaugaragen sind in der Kernzone K1 unzulässig 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.</del></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 Gebäude und Gebäudeteile keiner Abstandsregelung.</p>	<p>Der grundsätzliche Ausschluss von Unterniveaugaragen in der Kernzone K1 (neu KIII) erweist sich in der Umsetzung als problematisch. Daraus entwickelt sich ein erhöhter Druck bezüglich der Umnutzung und Umgestaltung von Vorplätzen zu Abstellplätzen. Deshalb sollen, unter der Voraussetzung von flankierenden Bestimmungen, auch in der Kernzone KIII Unterniveaugaragen gestattet werden.</p>

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
2 Unterniveau-Garagen sind in der Kernzone K2 zulässig. Die Garageinfahrt muss unauffällig und sorgfältig in die Umgebung eingepasst werden.	<del>2 Unterniveau-Garagen sind in der Kernzone K2 zulässig. Die Garageinfahrt muss unauffällig und sorgfältig in die Umgebung eingepasst werden.</del>	
	3.4.6 <b>Unterkellerungen</b> Unterkellerungen sind nur 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.	Aufgrund der archäologischen Bedeutung des Ortsteils Kyburg sind Unterkellerungen innerhalb der Kernzone III auf ein Minimum zu begrenzen.
<b>Art. 25</b> <b>Öffentliche Bauten</b> Die Vorschriften der Kernzone K1 finden für öffentliche Bauten wie Schulhaus und Turnhalle nur insofern Anwendung, als sich dies mit dem Zweck der öffentlichen Baute vereinbaren lässt.	<del>Art. 25</del> <b>3.4.7 Öffentliche Bauten Spezialbestimmung Schulgebäude</b> Die Vorschriften der Kernzone III K1 finden für <del>öffentliche Bauten wie das Schulhaus und die Turnhalle auf Parzelle Kat.-Nr. KY 72 nur insofern</del> so weit Anwendung, als sich dies mit dem <del>öffentlichen</del> Zweck der <del>öffentlichen</del> Bauten vereinbaren lässt.	Präzisierung
<b>4. Zentrumszonen</b>	<b>4. Zentrumszonen</b>	
<b>4.1 Zweck</b>	<b>4.1 Zweck</b>	
4.1.1 Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient.	4.1.1 Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. <del>Sie ermöglicht ausserdem die Realisierung von Wohnnutzungen, Verwaltungsnutzungen sowie Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs.</del>	Betonung weiterer Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen. Welche Nutzungen baurechtlich abschliessend zugelassen sind richtet sich nach dem PBG.
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.	4.1.2 Die Zentrumszone Z 3.3 dient ausser dem Wohnen vor allem der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden <del>Produktionsbetrieben</del> <b>Gewerbebetrieben</b> .	Redaktionelle Anpassung, Gewerbebetriebe umfassen auch Produktionsbetriebe

## Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen

## Entwurf BZO-Revision

## Erläuterungen

## 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.

## 4.2 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
Taufseitige 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 Gebäude- und Firsthöhe**, frei.

4.2.3 Für Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, gilt im Erdgeschoss allseitig der kleine Grenzabstand.

Wird neu in § 13 Abs. 2 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt

Anpassung an neue Baubegriffe

Anpassung an neue Baubegriffe

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
--	----------------------	---------------

- 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.

- 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.

*Redaktionelle Anpassung*

**4.4 Erdgeschossbonus**

<b>4.4.1</b>	Zone		Z 3.3	Z 4.0
	Zusätzliche Baumassenziffer für überhohes Erdgeschoss in Hauptgebäuden [m³/m²]		0.2	0.2
	Zusätzliche Baumassenziffer für Hochparterre in Hauptgebäuden [m³/m²]		0.2	0.2
	Zusätzliche Baumassenziffer für nicht anrechenbare Nebenräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden [m³/m²]		0.2	0.2

*Neuer Ausnützungsbonus zur Förderung von überhohen Erdgeschossen sowie zur Förderung von Hochparterre-Wohnungen bzw. zur Anordnung von Nebenräumen wie Veloräume, Waschküchen etc. in Erdgeschossen*

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

<b>Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen</b>	<b>Entwurf BZO-Revision</b>	<b>Erläuterungen</b>
---	-----------------------------	----------------------

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.

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
	Baumassenziffer für Hauptgebäude [m³/m²]	max.	1.3	1.7	2.2	2.6
	Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen [m³/m²]	max.	0.1	0.1	0.1	0.2
	Grundabstand klein [m]	min.	5	5	5	5

**5 Wohnzonen**

**5.1 Grundmasse**

5.1.1	Zone		W 1.3	W 1.7	W 2.2	W 2.6
	Baumassenziffer für Hauptgebäude [m³/m²]	max.	1.3	1.7	2.2	2.6
	<del>Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen [m³/m²]</del>	<del>max.</del>	<del>0.1</del>	<del>0.1</del>	<del>0.1</del>	<del>0.2</del>
	<del>Kleiner-Grund</del> Grenzabstand <del>klein</del> [m]	min.	5	5	5	5

*Wird neu in § 13 Abs. 2 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt*

*Redaktionelle Anpassung*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
--	----------------------	---------------

Grundabstand gross [m]	min.	10	10	10	10
Gebäuelänge für Hauptgebäude [m]	max.	25	25	45	45
Gebäudehöhe [m]	max.	7.5	7.5	10.5	10.5
Firsthöhe [m]	max.	5.0	5.0	5.0	7.0
Gesamthöhe [m]	max.	12.5	12.5	15.5	17.5

<del>Grosser-Grund</del> Grenz-abstand <del>gross</del> [m]	min.	10	10	10	10
Gebäuelänge für Hauptgebäude [m]	max.	25	25	45	45
<del>Gebäudehöhe</del> [m]	<del>max.</del>	<del>7.5</del>	<del>7.5</del>	<del>10.5</del>	<del>10.5</del>
<del>Firsthöhe</del> [m]	<del>max.</del>	<del>5.0</del>	<del>5.0</del>	<del>5.0</del>	<del>7.0</del>
<del>Gesamthöhe</del> [m]	<del>max.</del>	<del>12.5</del>	<del>12.5</del>	<del>15.5</del>	<del>17.5</del>
Traufseitige Fassadenhöhe [m]	max.	7.5	7.5	10.5	10.5
Giebelseitige Fassadenhöhe [m]	max.	12.5	12.5	15.5	17.5

Redaktionelle Anpassung

Anpassungen an neue Baubegriffe

Zone		W 3.0	WG 2.8	WG 3.2	
Baumassenziffer für Hauptgebäude [m3/m2]	max.	3.0	2.8	3.2	
Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen [m3/m2]	max.	0.2	0.2	0.2	
Grundabstand klein [m]	min.	5	5	5	
Grundabstand gross [m]	min.	12	10	12	

Zone		W 3.0	WG 2.8	WG 3.2	
Baumassenziffer für Hauptgebäude [m3/m2]	max.	3.0	2.8	3.2	
<del>Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen [m3/m2]</del>	<del>max.</del>	<del>0.2</del>	<del>0.2</del>	<del>0.2</del>	
<del>Kleiner-Grund</del> Grenzabstand <del>klein</del> [m]	min.	5	5	5	
<del>Grosser-Grund</del> Grenz-abstand <del>gross</del> [m]	min.	<del>12</del> 10	10	<del>12</del> 10	

Siehe oben

Harmonisierung der Grenzabstände (überall 10 m), Förderung der Verdichtung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
--	----------------------	---------------

Gebäuelänge für Hauptgebäude [m]	max.	45	45	45	
Gebäudehöhe [m]	max.	13.5	11.4	14.7	
Firsthöhe [m]	max.	7.0	7.0	7.0	
Gesamthöhe [m]	max.	20.5	18.4	21.7	

Gebäuelänge für Hauptgebäude [m]	max.	45	45	45	
<del>Gebäudehöhe [m]</del>	<del>max.</del>	<del>13.5</del>	<del>11.4</del>	<del>14.7</del>	
<del>Firsthöhe [m]</del>	<del>max.</del>	<del>7.0</del>	<del>7.0</del>	<del>7.0</del>	
<del>Gesamthöhe [m]</del>	<del>max.</del>	<del>20.5</del>	<del>18.4</del>	<del>21.7</del>	
Traufseitige Fassadenhöhe [m]	max.	13.5	11.4	14.7	
Giebelseitige Fassadenhöhe [m]	max.	20.5	18.4	21.7	

Anpassung an neue Baubegriffe

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

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

Anpassung an neue Baubegriffe

**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/-teil 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.

**5.2 Gewerbeerleichterung in den Zonen WG 2.8 und WG 3.2**

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

5.2.2 Die Baumassenziffer [ $m^3/m^2$ ] beträgt für

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-Höhe~~ 7.0 m nicht übersteigt, ist die Gebäuelänge unbeschränkt.

Anpassung an neue Baubegriffe

Anpassung an neue Baubegriffe  
Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
--	----------------------	---------------

- 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.

- 5.3 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 Erdgeschossbonus**

<b>5.4.1</b>	<b>Zone</b>	<b>W 1.3</b>	<b>W 1.7</b>	<b>W 2.2</b>	<b>W 2.6</b>
	Zusätzliche Baumassenziffer für überhohes Erdgeschoss in Hauptgebäuden [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	-	-	-	-
	Zusätzliche Baumassenziffer für Hochparterre in Hauptgebäuden [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	-	-	0.2	0.2
	Zusätzliche Baumassenziffer für nicht anrechenbare Nebenräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	-	-	0.2	0.2

*Neuer Ausnützungsbonus zur Förderung von überhohen Erdgeschossen in WG-Zonen sowie zur Förderung von Hochparterre-Wohnungen in Wohnzonen bzw. zur Anordnung von Nebenräumen wie Veloräume, Waschküchen etc. in Erdgeschossen*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
--	----------------------	---------------

		W 3.0	WG 2.8	WG 3.2
Zusätzliche Baumassenziffer für überhohes Erdgeschoss in Hauptgebäuden [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	-		0.2	0.2
Zusätzliche Baumassenziffer für Hochparterre in Hauptgebäuden [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]		0.2	0.2	0.2
Zusätzliche Baumassenziffer für nicht anrechenbare Nebenräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]		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 der Arealüberbauung nicht in Anspruch genommen werden.



Rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p><b>5.4 Dachgestaltung</b></p> <p>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.</p> <p>* Hinweis: Ziffer 5.4 ist von der Genehmigung auszunehmen, weil dagegen Rekurse eingegangen sind.</p>	<p><del>5.4 — Dachgestaltung</del></p> <p><del>— 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.</del></p> <p><del>— * Hinweis: Ziffer 5.4 ist von der Genehmigung auszunehmen, weil dagegen Rekurse eingegangen sind.</del></p>	<p><i>Regelung nicht rechtmässig. Ersatzlose Streichung</i></p>

**6 Industriefzonen****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 Industriefzonen****6.1 Grundmasse**

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

*Anpassung an neue Baubegriffe**Anpassung an neue Baubegriffe***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.

**6.2 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 Industriefzonen I 5.0 und I 8.0 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 6.3.2 In den Industriefzonen 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 Industriefzonen 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 Nutzweise**

- 6.3.1 In den Industriefzonen I 5.0 ~~und~~ sowie in den Industriefzonen 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 Industriefzonen I 5.0 in Illnau, ~~und in~~ 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 Industriefzonen I 5.0 ~~und~~ sowie in den Industriefzonen I 8.0 Vogelsang und Langhag dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> aufweisen. In der

*Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in der neu eingezonten Industriezone I 8.0 Riet nicht zulässig.**Weil in der I 8.0 Riet Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen sind, sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs*

6.3.4	In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.	6.3.4	In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.	ebenfalls ausgeschlossen. Wird explizit festgehalten.
-------	---	-------	---	---

**2.3 Industriezone**

**Art. 26**

*Neubauten*

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer	5.0m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Geschosszahl	3
Grenzabstand	3.5 m

~~2.3 — Industriezone~~

~~Art. 26~~

~~Neubauten~~

~~1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:~~

<del>Baumassenziffer</del>	<del>5.0m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup></del>
<del>Geschosszahl</del>	<del>3</del>
<del>Grenzabstand</del>	<del>3.5 m</del>

*Industriezone Kyburg wird in Industriezone I5 gemäss BZO Illnau-Effretikon überführt.*

**7 Zone für öffentliche Bauten**

Für die einzelnen Zonen gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

- Kindergartenanlagen Müselacher, Wattbuck und Rosswinkel 10.5 m
- Kindergartenanlagen Bannhalden und Cheleracher 7.5 m
- Schulanlagen Schlimperg, Ottikon, Eselriet, Hagen, Baumeisterkurszentrum und Elektrizitätsausbildungszentrum 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.

**7 Zone für öffentliche Bauten**

Für die einzelnen Zonen gelten folgende maximalen ~~Gebäudehöhen~~ **traufseitigen Fassadenhöhen.**

- Kindergartenanlagen Müselacher, Wattbuck und Rosswinkel 10.5 m
- Kindergartenanlagen Bannhalden und Cheleracher 7.5 m
- Schulanlagen Schlimperg, Ottikon, Eselriet, Hagen, Baumeister-Kurszentrum und Elektro-Bildungszentrum ~~Elektrizitätsausbildungszentrum~~ sowie, Werkhof Effretikon, Sportanlagen Eselriet **und Mehrzweckanlage** sowie katholische und reformierte Kirche 14.0 m
- Zentrum Effretikon, Schulanlage Watt und Abwasserreinigungsanlage **Mannenberg** 18.0 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.  
Im Übrigen gelten die Bestimmungen des PBG.

*Anpassung an neue Baubegriffe.*

*Redaktionelle Anpassung, Ergänzung aufgrund Einzonung Eselriet für neue Mehrzweckanlage vom 8.11.2018*

*Präzisierung*

**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.

**8 Erholungszonen**

**8.1 Nutzweise**

- 8.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem ~~Betrieb der jeweiligen~~ Sportanlagen 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
	<del>Gebäudehöhe</del> 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, ~~gelten die Grundabstände jener Zone~~ **ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.**

Vereinfachung

Ergänzung aufgrund Umzonung im Gebiet Moosburg (von F in Ee)

Ergänzung aufgrund Einzonung Modellflugplatz First (von L in Ef)

Anpassung an neue Baubegriffe Ergänzung Ee und Ef aufgrund Umzonungen im Gebiet Moosburg und Modellflugplatz (siehe oben)

Redaktionelle Anpassung

9	Allgemeine Bauvorschriften	9	Allgemeine Bauvorschriften	
9.1	<b>Grenzabstand</b>	9.1	<b>Grenz- und Strassenabstand</b>	
9.1.1	Wo zwischen grossem und kleinem Abstand unterschieden wird, gilt der grosse Abstand für die Hauptwohnseite, der Kleine für die übrigen Gebäudeseiten.	9.1.1	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.	9.1.2	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.	9.1.3	Unterirdische <del>GebäudeBauten</del> und <del>solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen</del> <del>Unterirdische</del> <del>veaubauten</del> sowie auch <del>Besondere Gebäude</del> <del>Kleinbauten</del> und <del>Anbauten</del> haben <del>vorbehältlich Ziffer 3.4.5</del> gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.	<i>Anpassung an neue Baubegriffe</i>
9.2	<b>Gebäudehöhe</b>	9.2	<b>GebäudehöheFassadenhöhe</b>	
	Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.		Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der <del>Gebäudehöhe</del> <del>Fassadenhöhe</del> nicht zu beachten.	<i>Anpassung an neue Baubegriffe</i>
9.3	<b>Bauweise</b>	9.3	<b>Bauweise</b>	
9.3.1	Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge zulässig.	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.	9.3.2	Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	
		9.4	<b>Hochhäuser</b>	
			Hochhäuser sind in den im entsprechenden <del>Ergänzungsplan</del> <del>bezeichneten</del> <del>Gebiet</del> zulässig.	<i>Ermöglichung Hochhäuser (&gt; 25 m) im Gebiet Zentrum Bahnhof West gemäss kommunalem Richtplan</i>

**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 Terrainveränderungen**

- ~~9.4-09.5.1~~ Terrainveränderungen und Terrassierungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.
- ~~9.4-19.5.2~~ Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betragen.
- ~~9.4-29.5.3~~ Solche Abgrabungen sind nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge sowie Einfahrten zu **Einzel-, Doppel- oder Sammel-Garagen**.

*Redaktionelle Anpassung*
**Art. 22**
*Terrainveränderungen*

1 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind untersagt. Vorbehalten bleiben grössere Aufschüttungen und Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge.

**Art. 22**
~~*Terrainveränderungen*~~

~~1 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind untersagt. Vorbehalten bleiben grössere Aufschüttungen und Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge.~~

*Ersetzt durch 9.4*
**9.5 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder**

- 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.

~~**9.5 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder**~~

- ~~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.~~

*Ersetzt durch neue Bestimmung unter 10.4*
*Ersetzt durch detaillierte Bestimmungen unter 10.2, 10.3 und 10.4*
**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.

~~**9.6 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 anrechenbaren** Grundstücksfläche betragen.

*Bestimmung nicht sinnvoll*
*Anpassung an neue Baubegriffe*

### 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.

### 9.7 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.~~

*Regelung nicht zweckmässig*

### 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.

### 9.8 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 Natur- schutzobjekte 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. 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.

*Naturwerteplan wird aufgehoben. Naturwerte werden über Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte gesichert*

*Förderung ökologisch wertvoller Flächen und der Biodiversität nicht nur im Rahmen der Umgebungsgestaltung gemäss 9.8.4.*

*Neue Bestimmung zur Eindämmung solcher Arten.*

### 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.

### ~~9.9 — 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.~~

*Die Vorschrift ist nicht zulässig, da die Anforderungen an Solarenergieanlagen abschliessend durch das RPG bzw. die RPV definiert werden*

*Diese Vorschrift ist nicht nötig. Die Stadt kann auch ohne diese*

Bestimmung Förderbeiträge gewähren und tut dies auch. An der Praxis ändert sich durch die Streichung nichts.

**9.10 Lichtemission**

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

~~9.10 Lichtemission~~

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

Die Vorschrift ist nicht mehr nötig. Seit dem 1. Oktober 2019 ist das Thema Licht in § 19d BBV I geregelt. Im Anhang zur BBV I ist die SIA-Norm 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen als «beachtlich» erklärt worden.

**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> - Wohnungen, EFH	1 PP / 80 m <sup>2</sup> NF, jedoch mind. 1 PP / Wohnung	1 PP / 4 Wohnun- gen 1 PP / 3 Reihen- EFH
<b>Verkaufsgeschäfte</b> - Lebensmittel	1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF, jedoch mind.	1 PP / 40 m <sup>2</sup> NF
- Nicht Lebensmittel	0.5 PP / A	1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF

**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.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Wohnen</b> Wohnungen, EFH	<del>1 PP / 80 m<sup>2</sup> NF</del> <del>1 PP / 100 m<sup>2</sup></del> mBGF, jedoch mind. 1 PP / Wohnung	1 PP / 4 Wohnungen 1 PP / 3 Reihen-EFH
<b>Verkaufsgeschäfte</b> - Lebensmittel	1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF mBGF, jedoch mind.	1 PP / 40 m <sup>2</sup> NF mBGF
- Nicht Lebensmittel	0.5 PP / Ar- beitsplatz	1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF mBGF

Abgleich mit Praxis im Baubewilligungsverfahren und kantonaler Wegleitung: Berechnungsgrundlage statt Nutzfläche neu massgebliche Bruttogeschossfläche.

BAU- UND ZONENORDNUNG – BESCHLUSS SR ZUR FESTSETZUNG DURCH DEN GGR – 22. APRIL 2021 – SYNOPTISCHE DARSTELLUNG

<b>Gastbetriebe</b>		
- Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
- Konferenzräume, Säle	-	1 PP / 10 Sitzplätze
- Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Kleingewerbe</b>		
- Publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.	1 PP / 60 m <sup>2</sup> NF jedoch mindestens 0.25 PP/A	1 PP / 50 m <sup>2</sup> NF
- publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.		1 PP / 100 m <sup>2</sup> NF
- nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.		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		

<b>Gastbetriebe</b>		
- Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
- Konferenzräume, Säle	-	1 PP / 10 Sitzplätze
- Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Kleingewerbe</b>		
- Publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.	1 PP / 60 m <sup>2</sup> <del>NF</del> mBGF, jedoch mindestens 0.25 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 50 m <sup>2</sup> <del>NF</del> -mBGF
- publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.		1 PP / 100 m <sup>2</sup> <del>NF</del> -mBGF
- nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.		1 PP / 300 m <sup>2</sup> <del>NF</del> -mBGF
Gewerbe- und Industriebetriebe	1 PP / 150 m <sup>2</sup> <del>NF</del> -mBGF	1 PP / 300 m <sup>2</sup> <del>NF</del> -mBGF
<b>Andere Nutzungen</b>	Der Normbedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen, wird unter Beachtung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.	
<del>NF</del> = Nutzfläche mBGF = massgebliche Bruttogeschossfläche A = Arbeitsplatz		

Neue Regelung für weitere Nutzungen

**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.

Güteklasse ÖV-Erschliessung im Baugebiet	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse A	100	30	60
Klasse B	100	50	70
Klasse C	100	70	80

**10.21.2 Reduktion infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr**

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

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

Güteklasse ÖV-Erschliessung im Baugebiet	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse A	100	30	60
Klasse B	100	50	70
Klasse C	100	70	80

Das Minimum soll in jedem Fall auf die folgenden Werte gesetzt werden können und nicht durch das Ermessen der Baubehörde im Einzelfall festgelegt werden müssen.

Pläne ersetzen bisherige Beschreibung der Zuteilung

Feinere Differenzierung der Reduktionsgebiete. Anpassung der Reduktionsfaktoren: Angleichung an kantonale Wegleitung sowie an vergleichbare Gemeinden. Insgesamt leicht höhere Reduktionsmöglichkeit insbesondere bei Bewohnerparkplätzen und Besucher-/ Kundenparkplätzen

Ersetzt durch neue Einteilung und Reduktionsfaktoren gemäss Tabelle oben

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

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

Ersetzt durch Pläne «Reduktionsgebiete» gemäss Anhang zu Ziffer 10.1.2

### 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

#### 10.3.41.3 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.

#### 10.3.41.4 Autoarme Nutzungen

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an **Fahrzeuga**bstellplätzen 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 Mobilitätskonzeptes zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.~~

Präzisierung

Die nachträgliche Erstellung der Pflichtparkplätze z. B. in einer Tiefgarage ist kaum umsetzbar und nicht verhältnismässig. Bestimmung wurde nicht angewendet. Statt dem planerischen Nachweis und der allfälligen nachträglichen Realisierung ist in Zukunft das Augenmerk auf die Erarbeitung und Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu legen.

## 10.4 Parkraumplanung

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.

### 10.4.1.5 Parkraumplanung

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.

### 10.1.6 Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität

Bei Nutzungen, die mindestens 6 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.

*Neue Bestimmung, um bauliche Voraussetzungen für Elektromobilität zu fördern. Umsetzung der Massnahme F5 gemäss Konzept «Elektromobilität und alternative Antriebssysteme» vom 19.3.20.*

## 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.

*Neue Bestimmungen für Motorräder, ersetzen vormalige Bestimmung unter 9.5*

### 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.

*Neue Bestimmungen für Fahrräder in Anlehnung an kant. Wegleitung, ersetzen vormalige Bestimmung unter 9.5*

<b>Wohnen</b>	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF NF
<b>Verkaufsgeschäfte</b> - Lebensmittel - Nicht Lebensmittel	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF NF
<b>Gastbetrieb</b> - Restaurant, Café - Konferenzräume, Säle - Hotel	1 Abstellplatz / 50 m <sup>2</sup> mBGF NF
<b>Dienstleistungen, Kleingewerbe</b> - Publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, etc.  - Publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.  - Nicht publikumsorientierte Bürobetriebe	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF NF  1 Abstellplatz / 70 m <sup>2</sup> mBGF NF  1 Abstellplatz / 100 m <sup>2</sup> mBGF NF
<b>Gewerbe- und Industriebetriebe</b>	1 Abstellplatz / 200 m <sup>2</sup> mBGF NF
<b>Andere Nutzungen</b>	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 auszugestalt-



ten. 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.

*Neue Bestimmung, ersetzt bisherige Bestimmung unter 9.5*

### 3 Ergänzende Vorschriften

#### Art. 27

##### Personenwagenabstellplätze

- 1 Je ein Abstellplatz in Garage oder / und im Freien ist zu schaffen:
  - pro Arbeitsplatz
  - pro Wohnung
  - pro 10 Sitzplätze in Gaststätten
- 2 Bei anderen Nutzungen bemisst sich die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.
- 3 Bei gleichzeitigen Bauvorhaben ist die Parkierung nach Möglichkeit gemeinsam zu lösen.

### ~~3 Ergänzende Vorschriften~~

#### ~~Art. 27~~

##### ~~Personenwagenabstellplätze~~

- ~~1 Je ein Abstellplatz in Garage oder / und im Freien ist zu schaffen:
 
  - ~~- pro Arbeitsplatz~~
  - ~~- pro Wohnung~~
  - ~~- pro 10 Sitzplätze in Gaststätten~~~~
- ~~2 Bei anderen Nutzungen bemisst sich die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.~~
- ~~3 Bei gleichzeitigen Bauvorhaben ist die Parkierung nach Möglichkeit gemeinsam zu lösen.~~

*Ersetzt durch die Bestimmungen unter 10.1*

### 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
  - platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen

### 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 Parkierungsanlagen

*Ergänzung, dass Bepflanzung nicht allein standortgerecht, sondern auch einheimisch sein soll.*

- 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 zonengemässen Abstände, unter Berücksichtigung allfälliger Mehrlängen- und/oder Mehrhöhenzuschläge, einzuhalten.

11.1.4 Für die Gebäudehöhe gelten folgende Höchstwerte:

- überdurchschnittliche Infrastruktur für ~~Velos~~ **Fahrräder** 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~~
- **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 <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	<del>8</del> 4000 m <sup>2</sup>	<del>2.3</del> 2.5
W 2.6	<del>8</del> 4000 m <sup>2</sup>	<del>2.8</del> 3.0
W 3.0	<del>8</del> 4000 m <sup>2</sup>	<del>3.2</del> 3.4
WG 2.8	<del>8</del> 4000 m <sup>2</sup>	3.0
WG 3.2	<del>8</del> 4000 m <sup>2</sup>	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 **Gebäudehöhe** **traufseitige Fassadenhöhe** gelten folgende Höchstwerte:

Redaktionelle Anpassung

Noch nicht rechtskräftige Anpassung gemäss Teilrevision Lärmschutz bei Arealüberbauungen, vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 4.2.21

Anpassung Minimale Arealfläche und Umfang des Bonus zur Förderung der Verdichtung

Anpassung an Baubegriffe

BAU- UND ZONENORDNUNG – BESCHLUSS SR ZUR FESTSETZUNG DURCH DEN GGR – 22. APRIL 2021 – SYNOPTISCHE DARSTELLUNG

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	-

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	13 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	-

*Ergänzung, weil mit Umzonung Hagen im Jahr 2015 auch in Illnau eine W 2.6 existiert.*

*Es gelten bereits heute die Fassadenhöhen gemäss Grundmassen. Wird zum besseren Verständnis explizit festgehalten.*

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

*Anpassung an bestehende Gebäudelängen sowie zur Ermöglichung zeitgemässer Gebäudelängen*

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.

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.

*Präzisierung*



## 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 m<sup>2</sup>.

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.

*Noch nicht rechtskräftige Anpassung gemäss Teilrevision Mehrwertausgleich, vom Grosse Gemeinderat festgesetzt am 4.2.21*

## 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.

## 12.13 Schlussbestimmungen

### 12.13.1 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.

### 12.2 Inkrafttreten

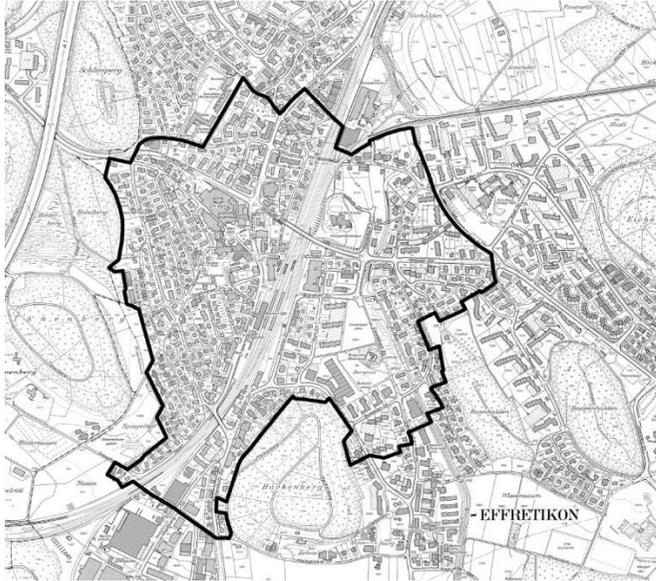
Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

### 12.13.2 Inkrafttreten

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.~~  
Die BZO wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Anhang zu Ziffer 10.2

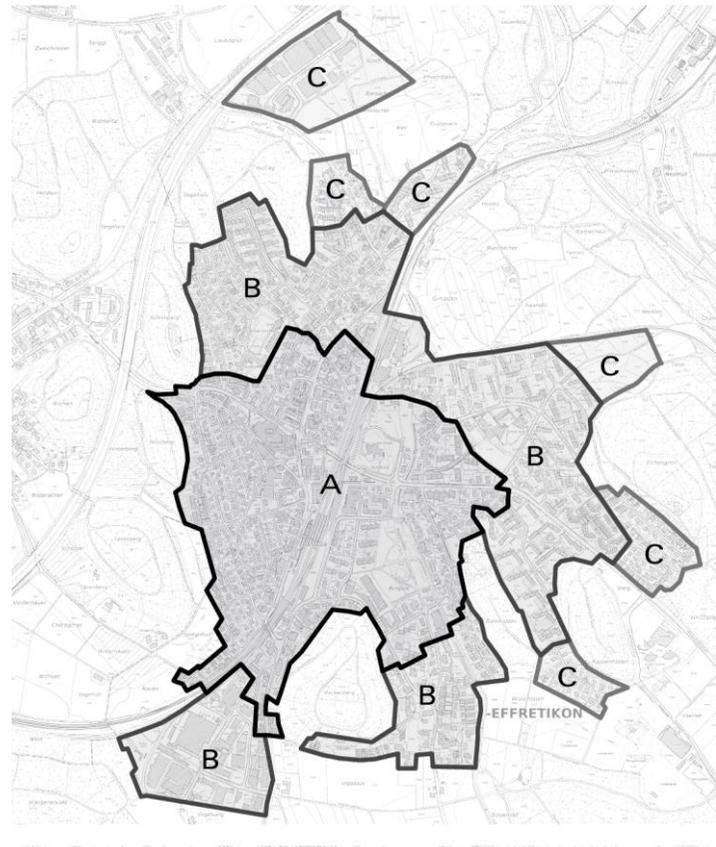
Ortsteil Effretikon



Ortsteil Illnau

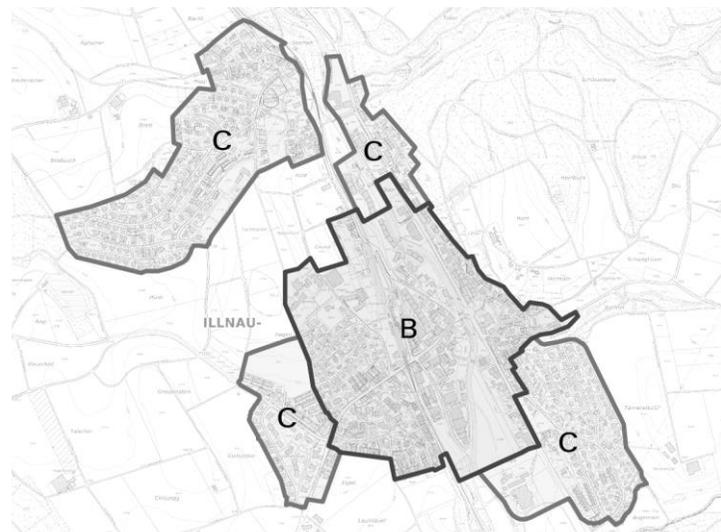
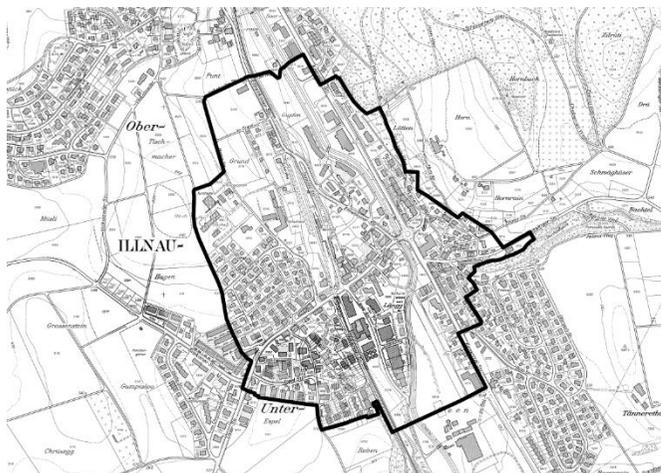
Anhang zu Ziffer 10.1.2

Ortsteil Effretikon Effretikon und Illnau



Ortsteil Illnau

*Neue Einteilung der Reduktionsklassen auf Basis der ÖV-Güteklassen*



Ottikon, Billikon, Kyburg, Ettenhusen, Bisikon, Mülau



#### 4 Schlussbestimmungen

##### Art. 28

###### Festsetzung und Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2001

###### Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom März 1985 aufgehoben.

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin: Maya Morf

Der Schreiber: Martin Lee

Vom Regierungsrat am 9. April 2002 mit Beschluss Nr. 609 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi

##### ~~Art. 28~~

###### ~~Festsetzung und Genehmigung~~

~~Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2001~~

###### ~~Inkrafttreten~~

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom März 1985 aufgehoben.~~

~~Namens der Gemeindeversammlung~~

~~Die Präsidentin: Maya Morf~~

~~Der Schreiber: Martin Lee~~

~~Vom Regierungsrat am 9. April 2002 mit Beschluss Nr. 609 genehmigt.~~

~~Vor dem Regierungsrat~~

~~Der Staatsschreiber:~~

~~Husi~~

Ersetzt durch 13.2