



Stadt Illnau-Effretikon

H O C H B A U

400.01.03
Erl KZB

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN KERNZO- NENBESTIMMUNGEN

ERLASSEN DURCH / AM
Baubehörde, 20. August 2024

INKRAFTSETZUNG ERLASS PER
20. August 2024

FASSUNG VOM
11. Juli 2024

BEMERKUNGEN

Die Gesamtrevision der BZO wurde am 7. April 2022 vom Stadtparlament festgesetzt und mit Verfügung vom 12. Juli 2023 von der Baudirektion des Kantons Zürich teilweise genehmigt.

Dieses Dokument dient dem Verständnis und ist nicht rechtsverbindlich



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Hochbau
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

INHALTSVERZEICHNIS

	THEMA	AB SEITE
A.	ZWECK UND INHALT	
	Zweck	4
	Inhalt	4
B.	AUFBAU DER KERNZONENBESTIMMUNGEN	
	Charakteristika der verschiedenen Kernzonentypen	5
	Gemeinsame Bestimmungen und spezifische Bestimmungen pro Kernzone	5
C.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN KERNZONENBESTIMMUNGEN	
	Ziffern und Erläuterungen	6
D.	BEWILLIGUNGSPFLICHT	
	Schutz- bzw. Inventarobjekte	22
	Interne Veränderungen	22
	Renovationen	22
	Unterhaltsarbeiten	22
	Vorplatzgestaltung	23
	Geländeveränderungen	23
	Einfriedungen	23
E.	AUSNAHMEN	
	Gesetzesbestimmung	24
	Umgang mit Ausnahmen	24
F.	INVENTARE	
	Diverse Inventare	25

A. ZWECK UND INHALT

Das vorliegende Dokument enthält Erläuterungen zu den Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon. Diese dienen dem begrifflichen Verständnis der Kernzonenbestimmungen und beschreiben die Bewilligungspraxis.

Zweck

Aufgrund der teilweise offenen qualitativen Kernzonenvorschriften verfügt die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren über Ermessensspielraum. Die Erläuterungen unterstützen die Verwaltung und die Baubehörde bei der Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen. Sie ermöglichen eine nachvollziehbare und einheitliche Bewilligungspraxis.

Darüber hinaus dient das Dokument Bauherrschaften und Planenden bei der Projektierung von Bauvorhaben. Es soll das Verständnis der Kernzonenbestimmungen verbessern und für eine ortsbaulich hochwertige Bauweise sensibilisieren.

Die Erläuterungen haben keine gesetzgebende Funktion. Die Baubehörde fällt und begründet ihre Entscheide nach Prüfung des Baugesuchs aufgrund der BZO-Bestimmungen und des übergeordneten Rechts. Werden alle Rechtsgrundlagen beachtet, besteht gemäss § 320 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) ein Anspruch auf Bewilligung. Die vorliegenden Erläuterungen gelangen dort zur Anwendung, wo Ermessensspielraum besteht.

Die Baubehörde behält sich vor, im Einzelfall von den Ausführungen des vorliegenden Dokuments abzuweichen. Der Wortlaut der BZO und der übergeordneten Gesetzgebung geht vor.

Die Bewilligungspraxis kann sich aufgrund der Rechtsprechung weiterentwickeln. Es ist daher möglich, dass die Bewilligungspraxis der Baubehörde von den vorliegenden Erläuterungen abweicht. Die Erläuterungen werden von der Baubehörde periodisch an allfällige Praxisänderungen angepasst.

Gegenstand der Erläuterungen sind die gemeinsamen Kernzonenbestimmungen sowie die spezifischen Vorschriften zu den Kernzonen KI und KII.

Inhalt

Auf Erläuterungen zur Kernzone III wird verzichtet. Die Kernzone III umfasst den historischen Ortskern von Kyburg, der als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bezeichnet ist. Bewilligungen in der Kernzone III werden aus diesem Grund sowohl von der kommunalen Baubehörde als auch durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich erteilt (vgl. Kapitel F).

B. AUFBAU DER KERNZONENBESTIMMUNGEN

Die BZO von Illnau-Effretikon differenziert drei verschiedene Kernzonen. Diese umfassen unterschiedliche Bereiche der historischen Ortskerne mit unterschiedlicher Gestaltungsqualität.

Charakteristika der verschiedenen Kernzonentypen

Kernzone I (K I): Die K I umfasst neun historische Ortskerne (Nummerierung gemäss separater Kernzonenpläne) in Illnau-Effretikon: 1 Rikon, 2 Alt-Effretikon, 3 Moosburg, 4 Oberillnau, 5 Oberdorf Illnau, 6 Unterillnau, 7 Bisikon, 8 Ottikon und 9 Talmüli. Der Ortsteil 4 Oberillnau befindet sich zudem im Kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Zahlreiche Bauten in der K I sind inventarisiert oder geschützt und zählen damit zu den historisch wertvollsten Gebäuden, Gebäudeensembles und deren unmittelbaren Umgebung.

Kernzone II (K II): Die K II beschreibt die Umgebungsbereiche der historischen Ortskerne in folgenden Ortsteilen: 1 Rikon, 2 Alt-Effretikon, 3 Moosburg, 4 Oberillnau, 5 Oberdorf Illnau, 6 Unterillnau, 7 Bisikon, 8 Ottikon, 9 Talmüli, 10 Kyburg. Ebenfalls handelt es sich bei der K II um Kleinsiedlungen in der Landschaft: 11 Billikon, 12 Brünggen, 13 Ettenhusen.

Die Kernzone II weist eine neuere Bebauung auf oder ist zum Teil unbebaut. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur K I oder wegen ihrer Lage in der Landschaft ist eine sorgfältige Gestaltung und Einordnung erforderlich. Die neuen Bauten orientieren sich in der Regel am historischen Ortsbild und der historischen Bauweise, wobei eine zeitgemässe Gestaltung bei guter Einordnung nicht ausgeschlossen ist.

Kernzone III (K III, im vorliegenden Dokument nicht erläutert):

Die K III umfasst den historischen Ortskern von Kyburg mit der Burg, der Vorburg, dem erhöht gelegenen Teil des Dorfs und die Schulanlage an der Allmendstrasse. Das Ortsbild weist herausragende Qualitäten auf. Kyburg ist sowohl im KOBI (Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) als auch im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) aufgeführt. Diese Inventare beinhalten spezifische Schutzziele. Das Gebiet wird aus diesem Grund einer eigenen Kernzone zugewiesen.

Die Kernzonenpläne sowie die Bau- und Zonenordnung mit den entsprechenden Vorschriften sind auf der Website der Stadt Illnau-Effretikon abrufbar (Stadt Illnau-Effretikon - Bau- und Zonenordnung).

Die Kernzonenvorschriften umfassen gemeinsame Bestimmungen, die für alle Kernzonen in Illnau-Effretikon gelten. Entsprechend gelten sie auch für die K III, obwohl diese nicht Gegenstand des vorliegenden Dokuments ist. Ergänzende Bestimmungen präzisieren die Vorschriften in den Kernzonen I, II und III.

Gemeinsame Bestimmungen und spezifische Bestimmungen pro Kernzone

Es gilt zu beachten, dass die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 9 der BZO auch für die Kernzonen gelten. Soweit die Kernzonenvorschriften weitergehende oder präzisierende Bestimmungen enthalten, gehen sie den allgemeinen Bauvorschriften vor.

Bei der Beurteilung von Bauten ausserhalb der Bauzonen richtet sich die Gemeinde bei gestalterischen Fragen nach den Vorschriften der Kernzone I.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN KERNZONENBESTIMMUNGEN

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Bestimmungen zur Kernzone gemäss Ziffer 3 der Bau- und Zonenordnung einzeln erläutert.

Wortlaut gemäss Bau- und Zonenordnung. Fassung vom 7. April 2022.

ZIFFER XY

Erläuterungen zur BZO-Bestimmung

Erläuterung

3. KERNZONEN

3.1 GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

3.1.1 ZWECK

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

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) ist der Sinn der Kernzone in § 50 wie folgt beschrieben: «Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.»

Erläuterung

Die Kernzonen sind heute weitgehend bebaut. Die Kernzonenbestimmungen zielen demnach darauf ab, dass das Ortsbild in diesen Gebieten erhalten bleibt und stellen klar, dass auch die Umgebungsgestaltung samt Strassen- und Aussenräumen Bestandteil des Ortsbilds sind. Die Bestimmung hält zudem fest, dass sich auch Neubauten in der Kernzone in die bestehende historische Siedlungsstruktur einordnen müssen. Dies ist in der Kernzone II der Fall, wo Neubauten möglich und vereinzelt unbebaute Grundstücke vorhanden sind.

3.1.2 NUTZWEISE

«In den Kernzonen sind Wohnungen, Landwirtschaftsnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.»

Kernzonen sind Zonen mit Mischnutzung. Es sind daher sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen möglich. Ziffer 3.1.2 schliesst stark störendes Gewerbe aus, lässt ansonsten aber alle Nutzungen zu. Für die Störung des Gewerbes entscheidend sind meist die vom Betrieb oder von der Anlage verursachten Lärmimmissionen. Der Kanton Zürich führt eine Liste mit Beispielen zum Grad der Störung von verschiedenen Nutzungen (Kanton Zürich - Lärmschutz in der Nutzungsplanung).

Erläuterung

3.1.3 EINORDNUNG

«Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Kubatur, Fassaden, Dach- und Umgebungsgestaltung gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen.»

Gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext: Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Folglich enthält die Bauordnung, gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG, für die Kernzonen spezifische Gestaltungsvorschriften. In allen Kernzonen von Illnau-Effretikon gilt entsprechend, dass sich Bauvorhaben hinsichtlich

- Stellung (Lage und Ausrichtung der Gebäude),
- Kubatur (Länge, Höhe, Breite, ortsbauliche Typologie der Gebäude, Körnung),
- Fassadengestaltung (Gliederung der Fassaden, Gestaltung der Öffnungen wie z. B. Fenster, Türen oder Tore, Material- und Farbwahl, Wintergärten und Verglasungen),
- Dachgestaltung (Dachneigung, Firstrichtung, Ausbildung der Dachvorsprünge, Materialisierung, Dachaufbauten und -öffnungen),
- Umgebungsgestaltung (Materialisierung, Bepflanzung, Topografie, ortstypische Elemente)

gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen müssen. Die in den Wohnzonen gemäss § 238 Abs. 1 PBG grundsätzlich verlangte «befriedigende Gesamtwirkung» von Bauten, Anlagen und Umschwung, reicht in den Kernzonen nicht aus.

Bei der Anforderung einer guten Einordnung handelt es sich um ein übergeordnetes gestalterisches Grundprinzip in den Kernzonen. Dieses ist auch dort einzuhalten, wo die Kernzonenvorschriften oder das PBG Maximalmasse für die Bebauung festlegen, wie etwa in den Ziffern 3.2.2 und 3.3.2. Es ist daher möglich, dass die Maximalmasse nicht ausgeschöpft werden können, wenn die gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext nicht gewährleistet ist.

Die Einordnung betrifft immer das jeweilige Ortsbild in seiner besonderen Ausprägung. Die Einordnung ist von Fall zu Fall in Bezug auf das betroffene Gebäude und dessen Umgebung zu beurteilen. Was an einem Ort als gut eingestuft wird, kann andernorts für das Ortsbild störend wirken. Zudem können zur Auslegung von Ermessensentscheiden die Zweckbestimmungen der Kernzone I und II (Ziff. 3.2.1 und 3.3.1) herangezogen werden.

Für eine gute Einordnung sind historische Gebäude oder Gebäudeteile nicht zwingend nachzubauen. Unter Umständen können sich neue Elemente und Formen ortsbaulich besser einordnen als Nachahmungen historischer Gebäude. Neue architektonische Lösungen müssen einen Bezug zur bestehenden Architektur und zur gebauten Umgebung herstellen – sowohl räumlich (Stellung der Bauten) als auch gestalterisch (Volumen, Formen, Farben, Materialien). Massgebend sind insbesondere die Bauten in der näheren Umgebung. Die gute Einordnung ist jedoch auch dann sicherzustellen, wenn sich in der Umgebung einzelne «Bausünden» aus der Vergangenheit befinden.

Erläuterung



Nachweis: Es ist Aufgabe der Bauherrschaft, im Rahmen des Baugesuchs den Nachweis der guten bzw. besonders guten (vgl. Ziff. 3.1.5 und 3.1.6) Einordnung zu erbringen.

3.1.4 ABWEICHUNGEN VON STELLUNG UND KUBATUR BEI UM- UND ERSATZBAUTEN [ERSTER TEIL]

«Bei den in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich bedeutenden Gebäuden und Gebäudeteilen sind bei Um- und Ersatzbauten die Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen zu Gunsten der nachstehenden Ziele sind erlaubt oder können angeordnet werden.

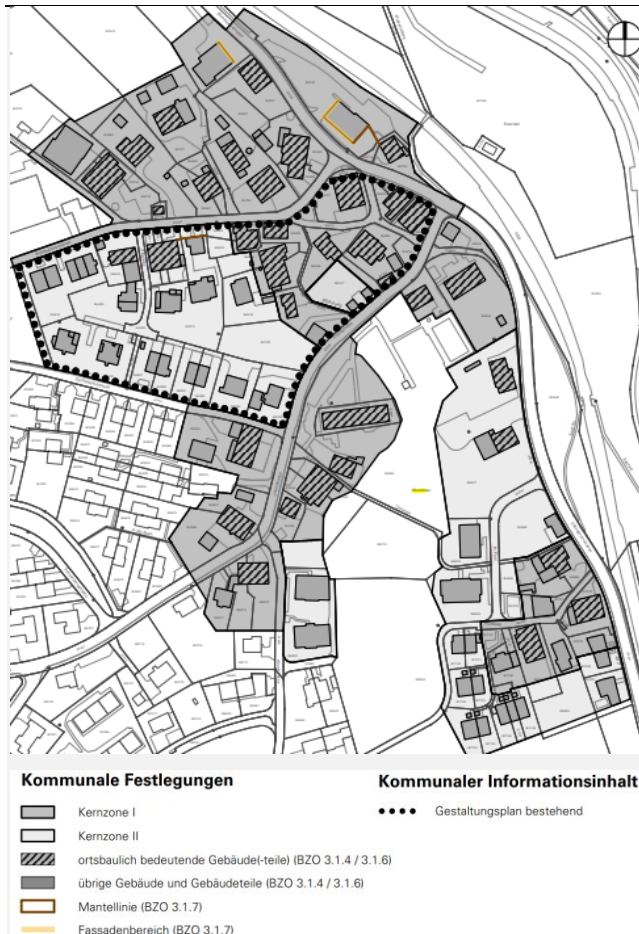
- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene
- im Interesse der Verkehrssicherheit
- zum Erhalt bestehender landwirtschaftlicher Betriebe
- im Interesse einer verbesserten Energienutzung
- zur Sicherung des Raumbedarfs von Gewässern
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.» [...]

Die Kernzonenpläne bezeichnen in den Ortsbildern von überkommener Bedeutung Kyburg und Oberillnau «ortsbaulich bedeutende Gebäude(-teile)». Dabei handelt es sich um jene Gebäude, die gemäss kantonalem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung in ihrer Gesamtheit für das Ortsbild prägend oder strukturbildend sind.

«Ortsbaulich bedeutende Gebäude(-teile)» werden ausschliesslich in Kyburg und Oberillnau bezeichnet. In den übrigen Kernzonen bzw. Kernzonenplänen ist dies nicht der Fall.

Erläuterung



Ausschnitt Kernzonenplan Oberillnau

Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten «ortsbaulich bedeutenden Gebäude(-teile)» gelten strengere Anforderungen an die Einordnung in den ortsbaulichen Kontext bzw. an Abweichungen davon.

Konkret gilt gemäss Ziff. 3.1.4, dass bei Um- und Ersatzbauten der bezeichneten «ortsbaulich bedeutenden Gebäude(-teilen)» Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes zu übernehmen sind. Zugunsten der in der Vorschrift erwähnten Ziele sind jedoch geringfügige Abweichungen von der Stellung und Kubatur möglich. Das heisst, dass sich die so bezeichneten Gebäude(-teile) bei Um- und Ersatzbauten eng an Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes anlehnen müssen. Zur Stellung gehören die Lage und die Ausrichtung des Gebäudes. Zur Kubatur zählen Länge, Höhe, Breite des Baukörpers sowie Typologie und Körnung. Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen auch im Falle von geringfügigen Abweichungen in jedem Fall gewahrt bleiben.

Das zulässige Mass der Abweichungen wird nicht quantifiziert. Das verträgliche Mass der Abweichungen ist im Einzelfall anhand der konkreten ortsbaulichen Verhältnisse, unter Berücksichtigung der erwähnten Ziele sowie der Interessen des Ortsbildschutzes von Fall zu Fall zu beurteilen.

Gestalterische Verbesserungen: Abweichungen können zugelassen werden, wenn damit eine bessere Einordnung der Baute in den ortsbaulichen Kontext erzielt wird, z. B. durch die Beseitigung von störenden Fassadenelementen oder Anbauten, Ersatz von nicht ortsbildgerechten Materialien usw.



Im Interesse der Wohnhygiene: Können die heutigen Anforderungen an die Wohnhygiene nicht erfüllt werden, können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Dies umfasst z. B. Abweichungen betreffend Raumhöhe, Tür- oder Fensteröffnungen.

Verkehrssicherheit: Oftmals halten historische Bauten die für die Verkehrssicherheit notwendigen Abständen nicht ein. Bei der Verkehrssicherheit handelt es sich um ein wesentliches öffentliches Interesse, das geringfügige Abweichungen rechtfertigen kann. Es können z. B. geringfügige Abweichungen zugunsten der Einhaltung der Sichtbereiche oder der Abstände gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) oder für die Sicherstellung von Notzufahrten zugelassen werden.

Erhalt bestehender landwirtschaftlicher Betriebe: Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe soll durch die Kernzonenbestimmungen nicht übermässig benachteiligt werden. Entsprechend können geringfügige Abweichungen zugelassen werden, wenn damit z. B. eine flexiblere bauliche Entwicklung, die den Fortbestand der Betriebe ermöglicht, erreicht werden kann.

Verbesserte Energienutzung: Eine effiziente Energienutzung liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse, weshalb geringfügige Abweichungen zugunsten der Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder Energieeinsparungen zugelassen werden können.

Sicherung des Raumbedarfs von Gewässern: Mit der Ausscheidung des Gewässerraums durch Kantone und Gemeinden sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz und die Nutzung für die Naherholung gewährleistet werden. Im Gewässerraum gilt daher grundsätzlich ein Bauverbot. Geringfügige Abweichungen z. B. in der Stellung eines Gebäudes, werden zugelassen, wenn damit ermöglicht wird, dass ein Gewässerraum nicht mehr beansprucht wird.

Geänderte Nutzweise des Gebäudes: Die Änderung der Nutzweise eines Gebäudes kann seinen Erhalt sichern. Wenn bei einer Nutzungsänderung geringfügige Abweichungen notwendig sind, z. B. in den Tür- und Fensteröffnungen oder in der Einteilung der Geschosse, können diese entsprechend im Interesse des Ortsbildschutzes sein.

3.1.4 ABWEICHUNGEN VON STELLUNG UND KUBATUR BEI UM- UND ERSATZBAUTEN [ZWEITER TEIL]

[...]

«Bei den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen von Stellung, und Kubatur zu Gunsten oben genannten Ziele erlaubt oder können angeordnet werden».

Die Stellung und Kubatur der übrigen Gebäude und Gebäudeteile, d.h. jene die in den Kernzonenplänen nicht als «ortsbaulich bedeutend» bezeichnet werden, richten sich nach dem allgemeinen Grundsatz der ortsbildgerechten Einordnung. Im Unterschied zu den «ortsbaulich bedeutenden Gebäude(-teilen)» sind somit bei Um- und Ersatzbauten nicht nur geringfügige, sondern auch weitergehende Abweichungen zugunsten der genannten Ziele zulässig

Auch in diesem Fall wird das Mass der zulässigen Abweichungen nicht quantifiziert. Das Mass ist im Einzelfall anhand der konkreten

Erläuterung

ortsbaulichen Verhältnisse, unter Berücksichtigung der erwähnten Ziele sowie der Interessen des Ortsbildschutzes von Fall zu Fall zu beurteilen.

Es gilt zu beachten, dass in einigen Kernzonen die Stellung der übrigen Gebäude und Gebäudeteile auch durch weitere Vorgaben wie Mantellinien und Fassadenbereiche geregelt wird (vgl. Ziffer 3.1.7 BZO).

3.1.5 DACHGESTALTUNG

«Die Dachgestaltung von Hauptgebäuden hat sich hinsichtlich der Dachneigung, Firstrichtung, Ausbildung der Dachvorsprünge sowie Materialisierung gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen.

Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer aufzuweisen. Andere Dachformen sowie eine zeitgemässe Dachgestaltung sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude als auch für Kleinbauten und Anbauten.

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

Für die Beurteilung der Einordnung in den ortsbaulichen Kontext ist neben der Gestaltung der einzelnen Elemente (Dachneigung, Firstrichtung, Ausbildung von Dachvorsprüngen, Dachmaterialisierung) das Gesamtbild des Dachs zu betrachten.

Dachneigung: Die Dachneigung prägt das Aussehen eines Gebäudes stark. Je nach Dachneigung tritt das Dach mehr oder weniger markant in Erscheinung; Auch können dadurch die Proportionen zwischen Gebäude und Dach stark variieren. Historische Gebäude in den Kernzonen weisen im Vergleich zu den Wohnzonen eher steile Dächer auf. Die Dachneigung soll sich an den Dächern dieser Gebäude orientieren. Vor allem zu flache Dächer können sich auf das Ortsbild störend auswirken.

Firstrichtung: Die Firstrichtung hat Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes, auf dessen Stellung zur Strasse hin sowie auf die Dachlandschaft. Grundsätzlich gilt auch bezüglich der Firstrichtung die Anforderung einer guten Einordnung in den ortsbaulichen Kontext. Bei Um- und Ersatzbauten von Gebäuden, die im Kernzonenplan nicht als «ortsbaulich bedeutende Gebäude» bezeichnet werden, sind unter dieser Prämisse Abweichungen von der Firstrichtung des bestehenden Gebäudes möglich. Dort wo im Kernzonenplan Firstrichtungen festgelegt sind, sind diese zu übernehmen, Abweichungen sind nicht möglich.

Ausbildung der Dachvorsprünge: Gebäude in Kernzonen weisen giebelseitig und insbesondere traufseitig grosse Dachvorsprünge auf. Das Mass der Dachvorsprünge nimmt mit zunehmendem Gebäudevolumen typischerweise zu. In typischen Kernzonenhäusern weisen Ökonomieteile zudem grössere Dachvorsprünge als Wohnteile auf. Dies gilt es bei der Gestaltung der Dachvorsprünge zu berücksichtigen. Giebelseitig müssen Dächer um mind. 40 cm vorspringen. Traufseitig ist das Mass der Vorsprünge abhängig vom Gesamtvolumen des Gebäudes im Einzelfall zu bestimmen.

Dachmaterialisierung: Typisch für alle Kernzonen sind nichtglänzende Tonziegel im rotbraunen Farbspektrum.

Erläuterung

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind ziegelbündig in die Dachfläche einzufügen. Davon ausgenommen sind spezielle Fensterbänder nach dem Vorbild der Kartause Ittingen. Dachflächenfenster, die optisch nicht von Solaranlagen zu unterscheiden sind, werden nach den Bestimmungen und gemäss der Bewilligungspraxis für Solaranlagen beurteilt.

Dachfensterbeschattung: Verschattungslösungen von Dachflächenfenstern sind grundsätzlich von innen anzubringen. Nicht auftragende Verschattungslösungen wie etwa manuell bedienbare, aussen angebrachte Tageslicht-Markisetten oder vergleichbare Verschattungslösungen können jedoch zugelassen werden. In der KII sind auch elektrisch- oder solarbetriebene Markisetten zulässig.

Satteldächer: Die historischen Gebäude in den Kernzonen weisen Satteldächer auf. Entsprechend sind für eine gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext grundsätzlich ebenfalls Satteldächer vorzusehen.

Andere Dachformen und zeitgemässe Gestaltung: Unter Umständen kann sich eine Abweichung von der historischen Dachform und -gestaltung ortsbaulich besser einordnen als Nachahmungen historischer Dachformen. Folglich können auch andere Dachformen sowie eine zeitgemässe Dachgestaltung beispielsweise mit geringeren Dachvorsprüngen oder mit moderneren Materialien zugelassen werden, wenn die Bauherrschaft den Nachweis erbringen kann, dass sich das Dach damit besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnet.

Ziff. 3.1.5 gilt für alle Kernzonen. Für die Kernzone I gelten zudem gemäss Ziff. 3.2.3 weitere Anforderungen an die Dachgestaltung. Bei den im Kernzonenplan bezeichneten «ortsbaulich bedeutenden Gebäude(-teilen)» ist zudem zu beachten, dass gemäss Ziff. 3.1.4 nur geringfügige Abweichungen von der Kubatur, und damit auch von der Dachgestaltung, zulässig sind.

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.»

Für die Fassadengestaltung wird zwischen den im Kernzonenplan bezeichneten «ortsbaulich bedeutenden Gebäude(-teilen)» und den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen unterschieden.

Fassadengestaltung bei «ortsbaulich bedeutenden Gebäude (-teilen)»: Die Fassadengestaltung muss sich am bestehenden Gebäude orientieren. Dies gilt hinsichtlich der Gliederung der Fassaden, der Gestaltung der Fassadenöffnungen sowie der Material- und Farbwahl.

Fassadengestaltung bei übrigen Gebäuden: Die Fassadengestaltung muss sich gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen und entsprechend auf die kernzonenspezifischen Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Es werden die Gliederung der Fassaden, die Gestaltung der Fenster sowie die Material- und Farbwahl beurteilt. Die Fassadengestaltung ist so zu wählen, dass der Charakter des Gebäudes ablesbar ist. Bei Nutzungsänderungen, etwa bei einer Umnutzung von Ökonomiegebäuden für Wohnnutzungen, soll die ursprüngliche Nutzung möglichst ablesbar bleiben. Das Anbringen einer Aussenisolation ist in der Kernzone zu vermeiden.

Fassadengestaltung bei Neubauten: Bei Neubauten gilt derselbe Grundsatz wie bei den übrigen Gebäuden. Die Einordnung ist im Verhältnis zum Ortsbild und der näheren Umgebung zu beurteilen.

Gliederung der Fassaden: Zur Gliederung der Fassade gehört die Ablesbarkeit der Nutzung, die Unterteilung zwischen Wohn- und Ökonomie teil, die Anordnung und die Grösse der Fenster, die Unterteilung der Geschosse sowie die Proportionen zwischen Sockel und Fassade.

Gestaltung der Fenster: Neben der Grösse und Anordnung der Fenster sind auch Materialisierung und Gestaltung der Fensterrahmen, die Fenstereinteilung (z. B. Sprossen) sowie die Gestaltung der Beschattungselemente zu berücksichtigen. Französische Fenster sind in der Kernzone grundsätzlich ortsbildfremd. Bei Holzfassaden können französische Fenster jedoch zugelassen werden, wenn die Brüstungen mit Holzlamellen ausgebildet werden. Bei verputzten Fassaden sind Fenster mit Sprossen ortstypisch. Bei Holzfassaden werden Fenster ohne Sprossen zugelassen.

Material- und Farbwahl: Für Fassaden sind grundsätzlich die für das Ortsbild üblichen Materialien und Farben zu verwenden. Die Kernzonen von Illnau-Effretikon weisen vorwiegend verputzte Fassaden oder Holzfassaden auf.

Wintergärten und Verglasungen: Grossflächige Verglasungen wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind grundsätzlich kernzonenfremd und deshalb in der Kernzone I nicht möglich. Rahmenlose Verglasungen sind in der Kernzone II denkbar.

Balkone: Balkone sind in den Kernzonen grundsätzlich ortsbildfremd. Dies trifft v.a. in der Kernzone I zu. Im ersten Dachgeschoss sind giebelseitig eingezogene Balkone zulässig, wenn sie bezüglich der Gesamtarchitektur sowie im Vergleich zu den Proportionen des Gebäudes besonders gut gestaltet sind. Ausgeschlossen sind eingezogene Balkone im zweiten Dachgeschoss, da diese für die Giebelgestaltung keine befriedigende Gestaltung ergeben. Ebenfalls nicht zulässig sind vorgesetzte Balkontürme unter separatem Dach. Traufseitige Balkone sind nur ortsbildgerecht in Form von schmalen langen Lauben unter dem Dachvorsprung.

Breitere traufseitige Balkone sind durch einen Fassadenrücksprung mit schmaler vorderer Ausladung möglich. Bei Holzfassaden muss das Geländer in die Fassade integriert werden.

Zeitgemässe Gestaltung: In sämtlichen Kernzonen ist eine zeitgemässe Fassadengestaltung möglich, wenn sich diese besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einfügt.

3.1.7 MANTELLINIEN UND FASSADENBEREICHE

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

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

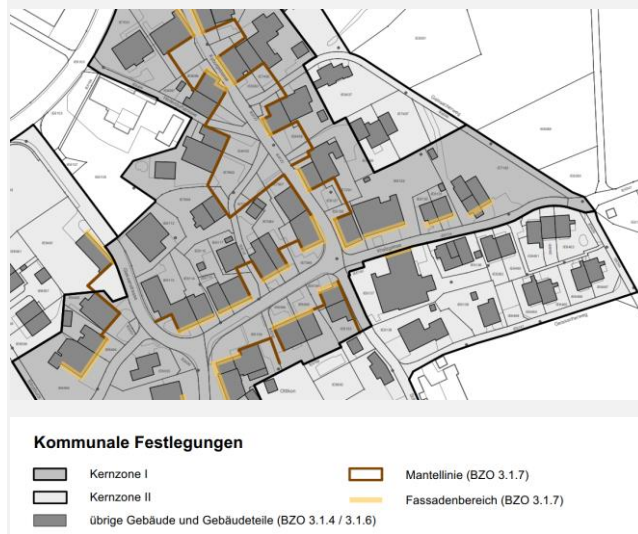
Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet bzw. vorgeschrieben, wenn dies durch die Lage der im Kernzonenplan bezeichneten Mantellinien ermöglicht bzw. durch einen Fassadenbereich verlangt wird.»

Mantellinien: Mantellinien umreissen die für das Ortsbild wichtigen Freiräume. Um diese zu bewahren dürfen Bauten höchstens bis an diese Linien gebaut werden.

Fassadenbereiche: Fassadenbereiche bezeichnen für das Ortsbild wichtige Fassadenfluchten. Sie legen fest, wo die Fassaden von Hauptgebäuden situiert werden müssen. Fassadenbereiche sind bewusst als Bereich dargestellt, um für die Bauwilligen einen gewissen Projektierungsspielraum offen zu halten. Somit sind Fassadenbereiche Pflichtbaulinien, die einen Anordnungsspielraum zulassen. Bei den Fassadenbereichen ist aus Gründen des Strassenbilds die Gebäudehöhe der Altbauten zu übernehmen. Dies kann auch im Bereich der Mantellinien angebracht sein.

Mantellinien und Fassadenbereiche ersetzen die kantonalen und kommunalen Bestimmungen zu den Abständen, Strassenabständen. Vielfach lassen sie daher eine Unterschreitung der Abstände zu.

Erläuterung



Ausschnitt Kernzonenplan Ottikon

3.1.8 ABSTÄNDE

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

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

Um- und Ersatzbauten dürfen von den allgemeinen Massvorschriften betreffend Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen abweichen, wenn sie die bisherigen äusseren Abmessungen sowie bisherige Stellung beibehalten. Die Stellung umfasst die Lage und die Ausrichtung des Gebäudes.

Falls ein Gebäude brennbare Aussenwände aufweist, richtet sich der einzuhaltende Gebäudeabstand nicht nach § 271 PBG sondern nach § 14, Abs. 2 BBV II und beträgt mind. 10 m. In allen Kernzonen in Illnau-Effretikon findet diese Regelung keine Anwendung, der Gebäudeabstand gemäss § 14, Abs. 2 BBV II darf aus ortsbaulichen Gründen unterschritten werden. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Brandschutzbestimmungen einzuhalten sind.

Erläuterung

3.1.9 UMGEBUNGSGESTALTUNG

«Die Umgebungsgestaltung muss sich hinsichtlich Materialisierung, Bepflanzung und Topografie gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.

Ortstypische Elemente sind zu erhalten oder, soweit verhältnismässig, wiederherzustellen. Anpassungen an bestehenden ortstypischen Elementen sind möglich, sofern sie der gestalterischen Verbesserung dienen oder im Interesse der Verkehrssicherheit sind.

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

Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Es sind ortskernübliche Einfriedungen zu verwenden.

Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet, welche den Charakter der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.»

Die Umgebungsgestaltung ist häufig ebenso wichtig wie das Gebäude selbst. Im Interesse des Ortsbildes gelten deshalb strenge Regeln.

Bei der Beurteilung der Einordnung ist die Materialisierung, Bepflanzung, Topografie sowie der Erhalt von ortstypischen Elementen zu berücksichtigen.

Ortstypische Elemente: Zu den ortstypischen Elementen gehören beispielsweise Brunnen, Mauern, traditionelle Gärten, begrünte Vorgärten oder gepflasterte Vorbereiche usw. Zusammen mit den Bauten prägen sie den ortsbaulichen Kontext und sind deshalb zu erhalten.

Neue Elemente: Neue Elemente der Umgebungsgestaltung sind ortskernüblich auszugestalten. Einfriedungen sind auf den Strassenraum und die Umgebung abzustimmen und sollten mindestens teilweise offen gestaltet sein und Durchblicke erlauben. Massive

Erläuterung

Mauern sind ab einer Höhe von 80 cm durch Abstufungen zu gliedern und zu begrünen. Die Zulässigkeit der Verwendung von Steinkörben und grossformatigen Natursteinblöcken ist im ortsbaulichen Kontext zu beurteilen. Grossflächige Schallschutz- und Sichtschutzwände können im schützenswerten Ortsbild sehr störend wirken und sind daher ebenfalls zu vermeiden. Zum Schutz vor Lärm sind primär bauliche Massnahmen am Gebäude oder Vorbauten zu prüfen. Schottergärten sind ebenfalls nicht zulässig.

Umgang mit Parkierung: Parkplätze sind bei Neubauten grundsätzlich innerhalb der Gebäude z. B. in Ökonomieteilen oder in Nebengebäuden, die als Garage genutzt werden können, unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, können Parkplätze im Aussenraum angeordnet werden. Sie sind möglichst auf Vorplätzen vor Ökonomiebauten oder Ökonomieteilen zu platzieren. Vor den Wohnteilen sind sie zu vermeiden. Ortstypische Elemente wie begrünte Vorgärten dürfen durch die Anordnung von Parkplätzen nicht beeinträchtigt werden. Parkplätze gelten nicht als Grünfläche, auch wenn sie mit Rasengittersteinen oder Trockenrasen ausgeführt werden.

Veränderungen am Terrain: Die Topografie ist sehr sorgfältig zu gestalten. Grundsätzlich gilt, dass die Gebäude der Topografie anzupassen sind und nicht umgekehrt. Ziff. 3.1.9 geht den in Ziff. 9.5 definierten Maximalwerten für Abgrabungen und die Freilegung des Untergeschosses vor und schränkt diese ein. Demnach dürfen „möglichst wenig Veränderungen am massgebenden Terrain“ vorgenommen werden. Unterniveaugaragen müssen auf die Umgebung und Topografie Rücksicht nehmen und müssen sorgfältig in das Terrain eingefügt werden.

Pflanzenarten: Die Pflanzen müssen vorwiegend standortgerecht wie auch einheimisch sein. Als standortgerecht sind jene Arten zu bezeichnen, die natürlicherweise an jenem Standort wachsen könnten. Als Hilfestellung kann die Liste der «einheimischen und standortgerechten Gehölze in Weiler- und Siedlungsrandzonen» des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur (Kanton Zürich - Merkblatt einheimische und standortgerechte Gehölze) angewendet werden (es handelt sich nicht um eine abschliessende Aufzählung).

In den allgemeinen Bestimmungen zur BZO (Ziffer 9.8.4) wird zudem festgehalten, dass invasive gebietsfremde Pflanzen nicht erlaubt sind. Dies gilt auch für die Kernzonen. Für die Bepflanzung gilt die «Richtlinie Anforderungen ökologischer Ausgleich bei Neu- und Umbauten» der Stadt Illnau-Effretikon (2022), welche für Bauten ab 6 Wohneinheiten gilt (Stadt Illnau-Effretikon - Richtlinie Anforderungen ökologischer Ausgleich bei Neu- und Umbauten).

Reklamen: Auch Reklamen können für das Ortsbild störend wirken. Daher wird mit der Vorschrift deren Errichtung eingeschränkt. Grossflächig beleuchtete Reklamen werden nicht zugelassen. Unter betriebseigenen Reklamen sind solche zu verstehen, welche auf einen Betrieb aufmerksam machen, der in der betreffenden Liegenschaft seinen Geschäften nachgeht. Dabei ist unerheblich, ob es sich um den Eigentümer oder einen Mieter handelt. Reklamen, welche für einen anderen Betrieb oder für ein bestimmtes Produkt werben, sind daher nicht zulässig. Davon ausgenommen sind in der Regel Plakate, namentlich wenn sie nur vorübergehend aufgestellt sind. Dort wo in den Kernzonen Zentrumsfunktionen erfüllt werden, wird der Gestaltungsspielraum gewerbefreundlich ausgelegt.

Umgebungsplan: In ortsbaulich sensiblen Gebieten, an gut einsehbaren Lagen ist mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die verschiedenen Elemente der Umgebungsgestaltung sowie deren Masse, Lage, Materialisierung und den vorgenommenen Anpassungen darzustellen sind.

3.1.10 ABBRÜCHE

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

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

Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass das Ortsbild durch die mit dem Abbruch von Gebäuden entstandene Baulücken nicht beeinträchtigt wird.

Die Ausführung der Ersatzbaute ist anhand der Finanzierungsbestätigung der Bank nachzuweisen.

Erläuterung

3.1.11 AUSSENRENOVATIONEN

«Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.»

Renovationen, die das Erscheinungsbild ändern, sind bewilligungspflichtig. Als bewilligungspflichtige Veränderung gelten z. B.:

- das Anbringen einer Aussenisolation
- die Veränderung des Fassadenmaterials,
- Veränderungen der Fassadenfarbe,
- der Ersatz von Fenstern, wenn ein anderes Material verwendet wird, eine andere Teilung oder eine andere Sprossenteilung resultiert,
- neue Fensterläden mit anderer Farbe oder das Entfernen von Fensterläden,
- die Änderung des Dachmaterials,
- eine Dachsanierung mit neuem Unterdach, evtl. mit Wärmedämmung auf den Sparren (nach aussen sichtbar).

Erläuterung

3.2 KERNZONE I

3.2.1 ZWECK

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

Die Kernzone I bezweckt in erster Linie den Erhalt der bestehenden Bebauung. Dazu zählt auch die Umgebungsgestaltung. Eine behutsame Weiterentwicklung ist aber möglich. Darunter ist zum Beispiel die Erneuerung von Bauten zu verstehen. In der Kernzone I genießt der Ortsbildschutz gegenüber anderen Interessen wie z. B. der Wohnhygiene aber Vorrang.

Erläuterung

3.2.2 BAUMÖGLICHKEITEN

«In der Kernzone I sind Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sowie die Erstellung neuer Kleinbauten und Anbauten zulässig.

Für alle bestehenden Gebäude ist der Umbau die Regel.

Neue Hauptgebäude sind nicht zulässig.»

In der Kernzone I dürfen Um- und Ersatzbauten sowie neue Klein- und Anbauten aber keine neuen Hauptgebäude erstellt werden. Entsprechend dem Zweck der Kernzone steht der Erhalt der bestehenden Bebauung samt Umgebungsgestaltung in der Kernzone I im Vordergrund. Das bedeutet, dass der Erhalt bzw. der Umbau der bestehenden Bebauung den Regelfall darstellt.

Das Mass von Kleinbauten und Anbauten richtet sich nach § 2a ABV. Demnach sind Kleinbauten und Anbauten freistehende bzw. mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Die Masse für Klein- und Anbauten gemäss ABV stellen die Maximalmasse für solche Bauten dar. Die gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext gemäss Ziff. 3.1.3 geht dem Maximalmass vor und muss in jedem Fall gewährleistet sein. Dies bedeutet, dass die Abmessung von Kleinbauten und Anbauten im Einzelfall beurteilt werden muss und das Maximalmass gemäss ABV ggf. nicht ausgeschöpft werden kann.

Für neue Kleinbauten und Anbauten ist der minimale Grenzabstand gemäss § 270 resp. § 273 PBG massgebend.

Erläuterung

3.2.3 DACHGESTALTUNG

«Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von einzelnen Giebellukarnen oder Schleppgauben oder Ochsenaugen bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Proportionen, Material und Farbe der Baute, dem Dach und der Dachlandschaft des Ortsbildes anzupassen. Die maximale Höhe der Schleppgauben darf 1.30 m nicht übersteigen.

In der Kernzone I des überkommunalen Ortsbildes Oberillnau sind einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glasfläche gestattet. In allen anderen Kernzonen I sind Dachflächenfenster bis zu maximal 1.00 m² Glasfläche gestattet. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen.

Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachflächenfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

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

Kleinbauten und Anbauten können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.»

In der Kernzone I gelten zusätzlich zu den gemeinsamen Bestimmungen zur Dachgestaltung gemäss Ziffer 3.1.5 ergänzende Anforderungen.

Erläuterung

Belichtung des Dachraums: Die ortsbildgerechte Gestaltung hat Vorrang gegenüber der maximal möglichen Ausnützung des Dachraums. Die Vorgabe, dass die Belichtung des Dachraums in erster Linie von der Giebelfassade her erfolgen soll, bezweckt, dass das zweite Dachgeschoss in der Regel nicht vollflächig bewohnt werden soll bzw. kann. Gleichzeitig sollen damit Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss minimiert werden.

Dachaufbauten: „Einzelne“ Dachaufbauten sind in „bescheidenem Ausmass“ gestattet, unabhängig davon, ob es sich um Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen handelt. Ziel der Bestimmung ist, dass die grossflächigen, ruhigen Dächer in der K I nicht mit allen Arten von Dachaufbauten bzw. Durchbrüchen verunstaltet werden. Bei der konkreten Gestaltung der Dachaufbauten sind „Form, Proportionen, Material und Farbe der Baute, des Dachs und der Dachlandschaft des Ortsbilds“ zu beachten. In der Kernzone I sind für den Wohnteil vorwiegend Giebellukarnen, allenfalls Schleppgauben typisch, für den Ökonomieteil lediglich Schleppgauben oder keine Dachaufbauten.

Das Maximalmass gemäss § 292 PBG, wonach Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen, kann aus diesem Grund in der Kernzone I in der Regel nicht ausgeschöpft werden.

Als «einzeln» gelten Dachaufbauten, wenn sie in der betreffenden Dachfläche als einzeln wahrgenommen werden. Form und Proportionen der einzelnen Dachaufbauten müssen auf das Gesamtgebäude und auf den Bauteil abgestimmt sein. Fenster von Dachaufbauten sind niedriger als die der Vollgeschosse zu halten.

Giebellukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen: Die Höhe von Giebellukarnen muss sich aus der Breite und der Gesamterscheinung ergeben. Die Proportionen sind auf die Erscheinung des Gebäudes abzustimmen. Bei Giebellukarnen dürfen Lukarnenfirst und Hauptdachfirst nicht bündig sein.

Die Höhe von Schleppgauben ist auf 1.30 m beschränkt. Die Höhe ist an der Stelle mit der grössten Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Dachfläche des Dachs und der Oberkante der Dachfläche der Schleppgaube zu messen.

Dachflächenfenster: In der K I des überkommunalen Ortsbilds Oberillnau sind „einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glasfläche“ gestattet. Die Anzahl der Dachflächenfenster bzw. der Begriff „einzelne“ ist im Verhältnis zur Baute, dem gesamten Dach sowie zur Dachlandschaft des Ortsbilds zu beurteilen. Drei nebeneinander liegende Dachflächenfenster gelten als Reihe. Eine Reihe widerspricht dem Ausdruck „einzelne“. Einzelne Dachflächenfenster weisen in der Regel einen grösseren Abstand zum nächsten Fenster oder zum Dachaufbau auf, so dass sie nicht als Reihe wirken. In besonderen Fällen kann es angezeigt sein, zwei kleine Dachflächenfenster (unter Berücksichtigung eines Trennstreifens mit durchgehender Dachdeckung) zu gruppieren, um eine grosse Dachfläche von

Dachflächenfenstern freizuhalten und diese Paare als einzelne Dachflächenfenster erscheinen zu lassen.

In den Kernzonen I ausserhalb des überkommunalen Ortsbilds Oberillnau darf die Glasfläche von Dachflächenfenster bis zu 1.00 m² betragen. Die unterschiedlichen Glasflächenmasse sind durch die unterschiedliche Bedeutung der Ortsbilder (regional oder kommunal) begründet. Die Anzahl und Anordnung der Dachflächenfenster sind auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Auf grossen Dächern und solchen, die schlecht einsehbar sind, können grundsätzlich also mehr Dachflächenfenster realisiert werden als etwa auf kleineren, gut einsehbaren Dächern. Es gilt allerdings auch hier zu beachten, dass die für die Kernzone I typischen grossflächigen, ruhigen Dächer erhalten bleiben sollen.

Fensterbeschattung: Aussen angebrachte elektrisch- oder solarbetriebene Tageslicht-Markisetten sind in der KI nicht zulässig. **Lichtbänder:** Um die Dachlandschaft ruhiger und geschlossener zu halten, können vertikale oder horizontale Lichtbänder, die ziegelbündig in die Dachfläche eingefügt werden, zugelassen werden. Bei vertikalen Lichtbändern ist deren Lage und Breite auf die Sparrenlage abzustimmen. Solche Lösungen sind im Einzelfall zu beurteilen. Sie sind nur bei besonders guter Gestaltung möglich, wenn gleichzeitig auf Dachaufbauten verzichtet wird und wenn sie zu einer offensichtlich besseren Lösung führen. Ein allfälliger Sonnenschutz ist bei Lichtbändern von innen anzubringen. Aussenliegende Verschattungslösungen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Um einen Dacheinschnitt handelt es sich, wenn die Dachhaut gegen innen durchbrochen wird, um beispielsweise einen offenen Sitzplatz in einem Schrägdach zu realisieren.

Bedachungsmaterial: Bei Altbauten sind ortsbildgerechte Tonziegel zu verwenden, d.h. naturbelassene Tonziegel mit guten Verwitterungseigenschaften (keine „antik“ engobierte), die sich farblich gut in die Dachlandschaft einordnen. Bei älteren Gebäuden sind optimalerweise klassische Biberschwanzziegel oder – sofern verfügbar – Klosterziegel zu verwenden. Bei jüngeren Gebäuden sind Falzziegel zu verwenden (Mulden- nicht Pfannenziegel), die möglichst fein profiliert sind und eventuell einen verzierten Mittelrücken aufweisen.

Glasziegel zur Belichtung der Dachgeschosse sind zulässig. Grösse und Anzahl richten sich nach Massgabe einer guten Einordnung. Sie können gestreut über die Dachfläche oder als einzelne Flächen von je maximal 1 m² zugelassen werden.

Kamine: Auf historischen Gebäuden sind Kamine in der Regel gemauert und tragen einen Hut. Andere Kaminformen und -materialien sind bewilligungsfähig, wenn sie sorgfältig und möglichst unauffällig gestaltet werden. Andere Abluftrohre oder technisch bedingte Aufbauten sind in die Dachfläche zu integrieren. Alle in der Dachfläche sichtbaren Elemente wie Kamine oder Abluftrohre sind in den Baueingabeplänen genau einzuzichnen. Ihre Gestaltung ist spätestens zusammen mit dem Material- und Farbkonzept zu definieren und einzureichen.

Solaranlagen: Solaranlagen werden abschliessend durch Bundesrecht und kantonales Recht geregelt. Solaranlagen auf Dächern in Kernzonen haben die Anforderungen gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a Abs. 1 lit. a-d RPV zu erfüllen sowie von § 238 Abs. 4

PBG. Die Bewilligungspraxis orientiert sich am Leitfaden für Solaranlagen - Verfahren und Gestaltung des Amts für Raumentwicklung Kanton Zürich vom Dezember 2022 (Kanton Zürich - Leitfaden für Solaranlagen - Verfahren und Gestaltung). Den Gestaltungsempfehlungen gemäss Kapitel 3 des Leitfadens ist besondere Beachtung zu schenken.

3.3 KERNZONE II

3.3.1 ZWECK

«Die Kernzone II umfasst die vorwiegend noch nicht oder neu bebauten Teile der Kernzonen in Effretikon, Illnau, Bisikon, Ottikon, Kyburg, Billikon, Ettenhusen und Brünggen, wo Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild und zu ihrer Umgebung aufweisen sollen.

Bei den Gebieten in der Kernzone II handelt es sich um die Randbereiche der historischen Kerne oder Kleinsiedlungen in der Landschaft. Die historische ortsbauliche Qualität ist entsprechend weniger stark ausgeprägt. Neubauten sind möglich, insbesondere auf noch unbebauten Flächen.

Die Kernzone II bezweckt, dass Neubauten einen engeren Bezug zum Ortsbild herstellen bzw. sich gut ins Ortsbild einordnen. Dazu zählt auch die Umgebungsgestaltung. Die Bestimmungen der Kernzone II sind etwas weniger streng formuliert als jene der Kernzone I; beispielsweise hinsichtlich der Dachgestaltung.

Gleichwohl gilt zu beachten, dass auch die Gebiete in der Kernzone II weitestgehend bebaut sind. Der Schutz des Ortsbilds genießt hohen Stellenwert. Ortsbaulich wertvolle Situationen sind zu erhalten.»

Erläuterung

3.3.2 BAUMÖGLICHKEITEN

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

Für neue Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Kleiner Grenzabstand min. 3.5 m

Grosser Grenzabstand min. 6 m

Vollgeschosse min. 2

Gebäudelänge max. 25 m

Traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m

Giebelseitige Fassadenhöhe max. 14.5 m

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

In der Kernzone II dürfen neben Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sowie neuen Klein- und Anbauten auch neue Hauptgebäude erstellt werden – dies im Unterschied zur Kernzone I.

Die Bestimmungen zur Kernzone II definieren darum Grundmasse für Neubauten. Dabei handelt es sich um Maximalmasse. Die gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext gemäss Ziff. 3.1.3 geht den Maximalmassen gemäss Ziff. 3.3.2 vor und muss in jedem Fall gewährleistet sein. Dies bedeutet, dass die Abmessung von Bauten im Einzelfall beurteilt werden muss. Es kann sein, dass die Maximalmasse gemäss Ziffer 3.3.2 aufgrund der ortsbaulichen Einordnung nicht ausgeschöpft werden können. Da die historischen Gebäude in

Erläuterung

den Kernzonen häufig grosse Volumen aufweisen, ist jedoch auch darauf zu achten, dass neue Gebäude nicht zu klein sind.

Es werden keine Nutzungsziffern festgelegt. Das Mass der Nutzung (Ausnützung) wird somit durch Abstände, Geschosse, Länge, Höhen sowie durch die gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext definiert.

Es gilt ein reduzierter Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Wegen. Zu beachten sind allfällige Baulinien, die den Bestimmungen der BZO vorgehen.

D. BEWILLIGUNGSPFLICHT

Die Errichtung, Änderung und Nutzung von Bauten und Anlagen bedarf einer Baubewilligung. Die Bewilligungspflicht ist im Raumplanungsgesetz (Art. 22 Abs. 1 RPG), im kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 309 PBG) und in der Bauverfahrensverordnung (§ 1 BVV und § 14 BVV) geregelt.

Von der Bewilligungspflicht befreit sind die in § 1 BVV erwähnten Tatbestände, wobei einige dieser Vorhaben gemäss § 1 BVV in Kernzonen sowie im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich von Schutzanordnungen trotzdem bewilligungspflichtig sind (§ 1 BVV).

In den folgenden Abschnitten wird die Bewilligungspflicht für einige, in den Kernzonen besonders relevante, Vorhaben näher erläutert.

Mit der schriftlichen Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar wird während einem Jahr ein Veränderungsverbot, bzw. eine Bewilligungspflicht für tatsächliche Veränderungen ausgelöst (§ 209 Abs. 2 PBG). Das Veränderungsverbot kann um ein Jahr verlängert werden. Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, sich über das Inventarobjekt und das Schutzziel zu informieren. Verlangt ein Eigentümer eines Inventarobjektes eine verbindliche Schutzabklärung (Provokationsrecht), so hat die Stadt dafür grundsätzlich ein Jahr Zeit. Auch während dieser Zeit gilt ein absolutes Veränderungsverbot. (vgl. Kapitel F).

Schutz- bzw. Inventarobjekte

Interne Veränderungen sind bewilligungspflichtig, wenn sie Gebäudeteile (z. B. Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände) betreffen. Die Beseitigung oder die Veränderung von Öffnungen von inneren Trennwänden ist nicht bewilligungspflichtig, sofern es sich nicht um Teile der tragenden Konstruktion oder um Brandabschnittswände handelt.

Interne Veränderungen

Alle Aussenrenovationen sind in der Kernzone bewilligungspflichtig (Vergleiche dazu die Erläuterung zu Ziff. 3.1.11).

Renovationen

Reine Unterhaltsarbeiten, die das Erscheinungsbild nicht verändern, sind nicht bewilligungspflichtig. Dies gilt, wenn ein Gebäude in seiner derzeitigen äusseren Gestalt, Form und Zweckbestimmung bestehen bleibt und weder bezüglich Material noch bezüglich

Unterhaltsarbeiten

	Gestaltung eine Änderung vorgenommen wird. Dazu gehören z. B. die einfache Reparatur / Wiederherstellung des früheren Zustands nach einer Beschädigung, das Ersetzen oder Instandsetzen mangelhafter Teile oder das Streichen der Fassade in derselben Farbe.	
	Bei Änderungen der Vorplatzgestaltung ist massgebend, welche Art der Veränderung vorgenommen wird. Wenn sich das Erscheinungsbild verändert, sind solche Vorhaben in der Kernzone bewilligungspflichtig. Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze sind gem. § 309 Abs. 1 lit. i PBG immer bewilligungspflichtig. Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist in der Kernzone ebenfalls immer bewilligungspflichtig (Ziff. 3.1.10 BZO).	Vorplatzgestaltung
	Die Bewilligungspflicht für Geländeänderungen richtet sich nach § 309 Abs. 1 lit. f und allenfalls lit. b PBG (baurechtliche Bedeutung) sowie nach § 1 lit. d. BVV. Wesentliche Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind bewilligungspflichtig (§ 309 Abs. 1 PBG, § 1 BVV). Nicht wesentlich, und entsprechend von der Bewilligungspflicht befreit, sind Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten (§ 1 BVV). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Kernzonen auch nicht wesentliche Geländeänderungen das Ortsbild beeinträchtigen oder wesentlich verändern können und dann der Bewilligungspflicht unterliegen.	Geländeänderungen
	Die Bewilligungspflicht für Mauern und Einfriedungen richtet sich nach § 309 Abs. 1 lit. h PBG und § 1 lit. e BVV. Mauern und geschlossene Einfriedungen, die eine Höhe von 0.8 m überragen sind bewilligungspflichtig. Eine Bewilligungspflicht kann jedoch auch bei offenen Einfriedungen bestehen, wenn diese den Raum durch ihr Erscheinungsbild erheblich verändern. Anlagen, die zu einer Beeinträchtigung der Umwelt oder der Nachbarn führen können, sind bewilligungspflichtig.	Einfriedungen

E. AUSNAHMEN

§ 220 PBG regelt Ausnahmegewilligungen wie folgt:

Gesetzesbestimmung

«1 Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.

2 Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

3 Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.»

Ausnahmen sind nicht zu verwechseln mit den gemäss BZO zulässigen Abweichungen (z. B. für Kernzonen vgl. Ziffer 3.1.4 BZO). Sie sind nur restriktiv zuzulassen und sind dann ins Auge zu fassen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, an die der Gesetzgeber bei Erlass der Norm nicht gedacht hat und bei denen die strikte Anwendung der Norm unverhältnismässig erscheint. Ausnahmen können somit nicht dazu dienen, unliebsame Bestimmungen ausser Kraft zu setzen. Ausnahmegewilligungen dürfen auch nicht erteilt werden, um eine Erhöhung der Rentabilität zu ermöglichen, z. B. durch Ausbau des zweiten Dachgeschosses mittels unerlaubter Belichtung über das Dach oder durch eine höhere Anzahl Gebäude mittels kleinerer Grenzabstände auf einem Grundstück usw. Von den Grundmassen kann praktisch nicht abgewichen werden.

Umgang mit Ausnahmen

Es darf keine Regelausnahmen geben. Ausnahmen müssen immer konkret am Objekt begründet werden. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist ein Einzelfall. Als besondere Verhältnisse gelten z. B. aussergewöhnliche Terrainsituationen, die nicht ohne Weiteres an einem anderen Ort ebenfalls vorkommen können.

Jedes Gesuch um eine Ausnahmegewilligung muss sehr sorgfältig geprüft werden und es soll im Bericht zum Entscheid der Baubehörde nachvollziehbar sein, weshalb einem Gesuch stattgegeben wurde und einem anderen nicht.

F. INVENTARE

Das PBG definiert Schutzobjekte und wie deren Schutz erfolgen soll (§ 230 ff.). Für Schutzobjekte haben die, für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden (Bund, Kantone, Gemeinden) Inventare zu erarbeiten. Die Inventare können im kantonalen sowie im kommunalen Geoportal eingesehen werden (Kantonales Geoportal: Kanton Zürich - GIS-Browser; Kommunales Geoportal: Stadt Illnau-Effretikon - Geoweb)

In den Kernzonen der Stadt Illnau-Effretikon gelten folgende Inventare:

Nationales Inventar: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

Kantonales Inventar: Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) (Oberillnau, Kyburg) und kantonales Inventar der Denkmalschutzobjekte.

Kommunale Inventare: Kommunales Inventar der Schutzobjekte vom 2. März 2022 und kommunales Inventar der Naturwerte vom 26. Oktober 2023.

Das Ortsbild von Kyburg ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie im KOBI bezeichnet. Im KOBI ist ebenfalls das Ortsbild Oberillnau bezeichnet. Das kantonale Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie das kommunale Inventar bezeichnen hingegen Gebäude, Gebäudegruppen und Gebäudeteile über das ganze Gemeindegebiet.

Inventare sind behördenverbindlich. Dementsprechend sind für die Erteilung der Baubewilligung die Behörden verpflichtet zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben die Schutzziele und den Schutzcharakter des Objektes beeinträchtigt wird.

Bei Bauvorhaben innerhalb von Ortsbildern, die im ISOS oder KOBI bezeichnet sind, ist neben der Bewilligung der Stadt Illnau-Effretikon auch eine Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung nötig. Dabei prüft die Stadt die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Kernzonenvorschriften, der Kanton die Übereinstimmung mit den Zielen des Inventars. Seitens Bauherrschaft ist nur ein Baugesuch einzureichen, die Koordination mit dem Kanton wird von der Stadt sichergestellt.

Bei Bauvorhaben an Objekten, die im kantonalen Denkmalinventar oder im kommunalen Inventar der Schutzobjekte bezeichnet sind, ist vor der Erteilung der Baubewilligung der Schutzzumfang zu prüfen. Mit der Aufnahme eines Objektes in das Inventar besteht lediglich eine «Schutzvermutung». Ob ein Objekt tatsächlich unter Schutz zu stellen ist, wird im Rahmen einer detaillierten, einzelfallbezogenen Schutzabklärung überprüft. Der Grundeigentümer stellt dafür schriftlich ein Provokationsbegehren und verlangt damit ausdrücklich einen förmlichen Schutzentscheid. Ohne dies ist die Baubewilligung mit der Begründung der Inventaraufnahme und der fehlenden «denkmalpflegerischen Baureife» zu verweigern. Der formelle Entscheid ist grundsätzlich innert Jahresfrist zu fällen. Während dieser Zeit gilt ein absolutes Veränderungsverbot. Wenn innert dieser Zeit keine dauernde Anordnung getroffen wird, fällt das Veränderungsverbot jedoch dahin. Für die Beurteilung von Bauvorhaben an

Denkmalschutzobjekten, die im kantonalen Inventar bezeichnet sind, ist das kantonale Amt für Raumentwicklung zuständig. Auch in diesem Fall wird die Koordination mit dem Kanton durch die Stadt sichergestellt.

Weiterführende Informationen dazu finden sich im Merkblatt *Kommunal inventarisierte Objekte, Schutzabklärung und Baueingabe* sowie auf der Website der Stadt Illnau-Effretikon (Stadt Illnau-Effretikon - Bauen an inventarisierten Objekten).

Für Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG gelten gemäss § 238 PBG Abs. 2 erhöhte Anforderungen an die Gestaltung. Die BZO-Vorschriften zu den Kernzonen gehen § 238 Abs. 2 vor, soweit sie diesen konkretisieren oder verschärfen.
