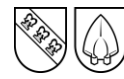


BAU- UND ZONENORDNUNG

ENTWURF ÖFFENTLICHE AUFLAGE

23. Mai 2019

Druckdatum: XX.YY.ZZZZ



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZONEN	5
1.1	ZONENEINTEILUNG	5
1.2	BEREICHE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT	7
2.	ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	9
3.	KERNZONEN	9
3.1	GEMEINSAME BESTIMMUNGEN	9
3.2	KERNZONE I	11
3.3	KERNZONE II	12
3.4	KERNZONE III	13
3.5	KERNZONE IV	15
4.	ZENTRUMSZONEN	17
4.1	ZWECK	17
4.2	GRUNDMASSE	17
4.3	NUTZWEISE	17
4.4	ERDGESCHOSSBONUS	17
5.	WOHNZONEN	19
5.1	GRUNDMASSE	19
5.2	GEWERBEERLEICHTERUNG IN DEN ZONEN WG 2.8 UND WG 3.2	19
5.3	NUTZWEISE	19
5.4	ERDGESCHOSSBONUS	20
6.	INDUSTRIEZONEN	21
6.1	GRUNDMASSE	21
6.2	GRENZABSTAND	21
6.3	NUTZWEISE	21
7.	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	22
8.	ERHOLUNGSZONEN	22
8.1	NUTZWEISE	22
8.2	GRUNDMASSE	22
9.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	23
9.1	GRENZABSTAND	23
9.2	FASSADENHÖHE	23
9.3	BAUWEISE	23
9.4	HOCHHÄUSER	23
9.5	TERRAINVERÄNDERUNGEN	23
9.6	SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN	23
9.7	ABFALLBESEITIGUNG	24



9.8	BAUMSCHUTZ UND BEGRÜNUNG	24
9.9	ALTERNATIVE ENERGIESYSTEME	24
9.10	LICHTEMISSION	24
10.	ABSTELLPLÄTZE	25
10.1	ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN	25
10.2	ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORRÄDER	26
10.3	ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER	27
10.4	ABSTELLPLÄTZE FÜR KINDERWAGEN UND MOBILITÄTSHILFEN	28
11.	BESONDERE FESTLEGUNGEN	28
11.1	AREALÜBERBAUUNGEN	28
11.2	AUSSICHTSSCHUTZ	29
12.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29
12.1	ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN FÜR GESTALTUNGSPLÄNE	29
12.2	INKRAFTTRETEN	29
	ANHANG ZU ZIFFER 10.1.2	30

Die Stadt Illnau-Effretikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 01. März 2017) unter Vorbehalt vorgehender Regelungen eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONEN

1.1 ZONENEINTEILUNG

		ES*
- Kernzone I	K I	III
- Kernzone II	K II	III
- Kernzone III	K III	III
- Kernzone IV	K IV	III
- Zentrumszone	Z 4.0	III
- Zentrumszone	Z 3.3	III
- Wohnzone	W 1.3	II
- Wohnzone	W 1.7	II
- Wohnzone	W 2.2	II
- Wohnzone	W 2.6	II
- Wohnzone	W 3.0	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.8	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 3.2	III
- Industriezone	I 5.0	
- Soor, Längg, Geen, Oberkempttal, Mülau		III
- Neumüli		IV
- Industriezone	I 8.0	
- Vogelsang, Langhag, Riet		IV
- Zone für öffentliche Bauten	Ö	
- Schulanlagen und Kindergartenanlagen		II
- Reformierte und katholische Kirchen in Effretikon		II
- Baumeister-Kurszentrum, Elektro-Bildungs-Zentrum		III
- Zentrum Effretikon, Werkhof Effretikon und Sportanlagen Eselriet, Mehrzweckanlage, Festwiese Effretikon		III
- ARA Mannenberg		IV
- Freihaltezone	F	III
- Erholungszone Sport, Spielen und Freizeit	Ea	III
- Erholungszone Familiengärten	Eb	II
- Erholungszone Freizeittierhaltung	Ec	II
- Erholungszone Friedhof	Ed	II
- Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III
- Reservezone	R	-

* ES = Empfindlichkeitsstufe

1.2 BEREICHE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

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

1.2.1 Zentrum Bahnhof West:

Westlich des Bahnhofs soll ein dichtes städtisches Zentrum mit gemischter Nutzung und hoher städtebaulicher Qualität entstehen.

Im Bereich des Bahnhofs sind die Anliegen des öffentlichen Verkehrs zu berücksichtigen.

Der Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West bildet die Leitvorstellung für die Zentrumsentwicklung. Es gilt die aktuelle durch den Stadtrat verabschiedete Fassung. Gestaltungspläne innerhalb des Perimeters haben sich an dieser konzeptionellen Grundlage zu orientieren.

1.2.2 Areal Bahnhof Ost:

Im Gebiet Bahnhof Ost soll ein neues, gemischt genutztes, dichtes Stadtquartier mit hoher städtebaulicher Qualität entstehen.

Der Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost bildet die Leitvorstellung für die Arealentwicklung. Es gilt die aktuelle durch den Stadtrat verabschiedete Fassung. Gestaltungspläne innerhalb des Perimeters haben sich an dieser konzeptionellen Grundlage zu orientieren.

1.2.3 Alt-Effretikon:

Die Überbauung hat sich besonders sorgfältig in die spezielle ortsbauliche Situation zwischen Kirchenhügel und Alt-Effretikon einzupassen.

Im Gestaltungsplan ist eine zweckmässige Strassenführung zur Verbindung der Rebbuckstrasse mit der Wattstrasse aufzuzeigen.

1.2.4 Müsli:

Im Gebiet Müsli soll ein neues hochwertiges Wohngebiet entstehen, das der Lage am Ortsrand gerecht wird. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die angestrebte Bebauungsstruktur, die Erschliessung sowie die zweckmässige Etappierung aufzuzeigen.

1.2.5 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.

1.2.6 Geen:

Die Gestaltungsplanpflicht Geen bezweckt die Sicherstellung

- einer optimalen Aufteilung zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung
 - des Erhalts und der Festlegung einer geeigneten Nutzung des bestehenden alten Industriegebäudes
-



- der Ansiedlung von Arbeitsplätzen
 - des Lärmschutzes längs der Kempttalstrasse
 - des Hochwasserschutzes
-

2. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

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

3. KERNZONEN

3.1 GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

- 3.1.1 Zweck
- Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und deren charakteristische Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung der bestehenden Ortskerne.
-
- 3.1.2 Nutzweise
- In den Kernzonen sind Wohnungen, Landwirtschaftsnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.
-
- 3.1.3 Einordnung
- Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Kubatur und Gliederung sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.
-
- 3.1.4 Bestehende Gebäude
- Für alle bestehenden Gebäude ist der Umbau die Regel. Ersatzbauten sind zulässig. Soweit keine weitergehenden Bestimmungen getroffen werden, sind bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen von Stellung, Kubatur und der bestehenden Erscheinung 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
 - oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist
- Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.
-

3.1.5 Ortsbaulich bedeutende Gebäude

Bei den in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich bedeutenden Gebäuden und Gebäudeteilen ist bei Um- und Ersatzbauten die Stellung, Kubatur und Erscheinung des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen zu Gunsten der in Ziffer 3.1.4 genannten Ziele sind erlaubt oder können angeordnet werden. Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben. Für die übrigen Gebäude und Gebäudeteile gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 3.1.4.

3.1.6 Fassadengestaltung

Die Gliederung der Fassaden, die Gestaltung der Fenster sowie die Materialwahl sind auf den Charakter des Gebäudes oder Gebäudeteils anzupassen. Bei Nutzungsänderungen soll die ursprüngliche Nutzung möglichst ablesbar bleiben. Es sind ortsbildgerechte Materialien und Farben zu verwenden.

Bei den in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich bedeutenden Gebäuden haben sich Um- und Ersatzbauten bezüglich Fassadengliederung, Materialwahl sowie Fensteranordnung und -gestaltung am bestehenden Gebäude zu orientieren.

Eine zeitgemässe Fassadengestaltung ist möglich, wenn sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügt.

3.1.7 Mantellinien, Baubereiche und Fassadenbereiche

Sind im Kernzonenplan zur Erhaltung von Strassenbildern oder Freiräumen Mantellinien festgelegt, dürfen Bauten höchstens bis an diese Linie gebaut werden. Sind Baubereiche bezeichnet, dürfen neue Hauptgebäude nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt 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 Altbaus übernehmen.

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

3.1.8 Abstände

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

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

3.1.9 Umgebungsgestaltung

Die ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend herzustellen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind ortsbildgerecht ins Terrain einzufügen.

Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt. Es sind ortskernübliche Einzäunungen zu verwenden.

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

3.1.10 Abbrüche

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

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

3.1.11 Aussenrenovationen

Alle Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

3.1.12 Aussenantennen

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.

Aussenantennen dürfen nicht auffallen. Dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen.

Diese Vorschriften gelten auch für Antennenanlagen, die von der Bewilligungspflicht befreit sind.

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 weitgehend erhalten bleiben sollen.

3.2.2 Baumöglichkeiten

Zusätzlich zu Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sind lediglich Kleinbauten und Anbauten zulässig.

3.2.3 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortskernüblicher Gestaltung aufzuweisen. Für Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Die Dächer, insbesondere die Dachvorsprünge, sind ortsbildgerecht auszubilden.

Eine zeitgemässe Dachgestaltung ist möglich, wenn sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügt.

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 Schleppegauben bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Die maximale Höhe der Schleppegauben darf 1.30 m nicht übersteigen. In der Kernzone I des überkommunalen Ortsbildes Oberillnau sind

einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glasfläche gestattet. In allen anderen Kernzonen I sind Dachflächenfenster bis zu maximal 0.75 m² Glasfläche gestattet. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

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

3.3 KERNZONE II

3.3.1 Zweck

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

3.3.2 Baumöglichkeiten

Die Kubatur eines Neubaus hat den in der Kernzone I respektive den im Altbestand üblichen Volumen und Proportionen zu entsprechen.

Für neue Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 6 m
Vollgeschosse	min. 2
Gebäuelänge	max. 25 m
Traufseitige Fassadenhöhe	max. 7.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max. 14.5 m

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

3.3.3 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer aufzuweisen. Eine zeitgemässe Dachgestaltung ist möglich, wenn sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügt. Gemäss Ziffer 9.9.1 sind Aufdach-Sonnenenergieanlagen zulässig.

3.4 KERNZONE III

3.4.1 Zweck

Die Kernzone III umfasst den Bereich der Vorburg im Ortsteil Kyburg. Sie bezweckt den Schutz des gesamten Ortsbildes. Die historische und architektonische Eigenart des Dorfes, seine bauliche Einheit und Erscheinung sowie die kubische Gliederung der Bauten sind im Wesentlichen zu bewahren.

3.4.2 Baumöglichkeiten

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

Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschoss	max. 1
Giebelseitige Fassadenhöhe	max. 10.5 m
Traufseitige Fassadenhöhe	max. 6 m
Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten	max. 2 %

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

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

3.4.3 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortskernüblicher Gestaltung aufzuweisen. Soweit die Kernzonenpläne für Hauptgebäude Firstrichtungen bezeichnen, sind diese einzuhalten. Für Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Die Dächer, insbesondere die Dachvorsprünge, sind ortsbildgerecht auszubilden.

Eine zeitgemässe Dachgestaltung ist möglich, wenn sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügt.

Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur auf der strassenabgewandten Seite im ersten Dachgeschoss in Form von einzelnen Giebellukarnen oder Schleppegauben bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Die maximale Höhe der Schleppegauben darf 1 m nicht übersteigen. Gestattet sind einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

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

3.4.4 Umgebungsgestaltung

In der Kernzone III ist eine Schmälerung der Vorgärten zur Schaffung von Abstellplätzen nicht gestattet. Vorplätze sind in ihren Abmessungen und hinsichtlich der Belagsmaterialien als solche zu erhalten. Die Anordnung einzelner offener Abstellplätze ist zulässig.

Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume sind Gärten und Grünflächen sowie Zufahrten und Erschliessungsflächen gestattet. Ausserdem ist das Erstellen von Kleinbauten und Anbauten mit dem Maximalmass gemäss den Bestimmungen von § 18 BBV II zulässig. Nicht gestattet ist das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen. Innerhalb der bezeichneten Freiräume sind Gärten in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten, anzulegen sowie zu bepflanzen. Veränderungen am Verlauf des massgebenden Terrains sind nicht gestattet.

3.4.5 Garagen und Abstellplätze

Unterniveaugaragen sind nur direkt unterhalb von Hauptgebäuden innerhalb der jeweiligen Gebäudefluchten sowie in den im Kernzonenplan besonders gekennzeichneten Baubereichen für Unterniveaugaragen gestattet. Unterniveaugaragen müssen die Anlagen zur Höhenüberwindung innerhalb des Gebäudes integrieren.

Für die Begrenzung der besonders gekennzeichneten Baubereiche für Unterniveaugaragen kommen im nachbarlichen Verhältnis die Bestimmungen gemäss § 269 PBG zur Anwendung. Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen unterliegen diese Bauten keiner Abstandsregelung. Die im Kernzonenplan eingetragene Höhenbeschränkung gilt als grösste Höhe.

3.4.6 Unterkellerungen

Unterkellerungen sind innerhalb der jeweiligen Gebäudefluchten von bestehenden Gebäuden, Um-, Ersatz- und Neubauten gestattet. Zulässig ist ein Untergeschoss. Bei Kleinbauten und Anbauten sind keine Unterkellerungen zulässig.

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

3.4.7 Öffentliche Bauten

Die Vorschriften der Kernzone III finden für öffentliche Bauten nur insofern Anwendung, als sich dies mit dem Zweck der öffentlichen Baute vereinbaren lässt.

3.5 KERNZONE IV

3.5.1 Zweck

Die Kernzone IV (Weilerkernzone) umfasst die Weiler Agasul, Bietenholz, First, Horben und Mesikon. Die Kernzonenbestimmungen bezwecken den Erhalt der Weiler und deren Ortsbild.

3.5.2 Nutzweise

Umnutzungen zu Wohnen sind ausser bei den in den Weilerkernzonenplänen bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen mit Umnutzungsbeschränkung zugelassen. Umnutzungen für Kleingewerbe sind zugelassen, sofern dafür keine neubauähnliche Umgestaltung notwendig ist.

3.5.3 Baumöglichkeiten

Zusätzlich zu Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sind lediglich Kleinbauten und Anbauten zulässig. Neue Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Die in den Weilerkernzonenplänen bezeichneten bestehenden Kleinbauten dürfen ersetzt oder ersatzlos abgebrochen werden.

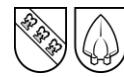
3.5.4 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortskernüblicher Gestaltung aufzuweisen. Für Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Die Dächer, insbesondere die Dachvorsprünge, sind ortsbildgerecht auszubilden.

Eine zeitgemässe Dachgestaltung ist möglich, wenn sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügt.

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 Schleppegauben bescheidenen Ausmasses gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Die maximale Höhe der Schleppegauben darf 1.30 m nicht übersteigen. Dachflächenfenster bis maximal 0.75 m² Glasfläche sind gestattet. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

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



3.5.5 Umgebungsgestaltung

Prägende Merkmale der Umgebung in den Weilern wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind zu erhalten.

Die bezeichneten bedeutenden Aussenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. Klein- und Anbauten sowie ortsbildfremde weitere Anlagen sind grundsätzlich ausserhalb der bezeichneten bedeutenden Aussenräume zu erstellen. Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen ist nicht erlaubt.

Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden müssen mit der gewerblichen Nutzung der Liegenschaft in Verbindung stehen und müssen sich gut in die Weilerstruktur einpassen.

3.5.6 Garagen und Abstellplätze

Bei Umnutzungen sind Fahrzeugabstellplätze soweit möglich in bestehenden Gebäuden anzuordnen.

4. ZENTRUMSZONEN

4.1 ZWECK

4.1.1 Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Sie ermöglicht ausserdem die Realisierung von Wohnnutzungen, Verwaltungsnutzungen und Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs.

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

4.2 GRUNDMASSE

4.2.1	Zone		Z 3.3	Z 4.0
	Baumassenziffer für Hauptgebäude [m ³ /m ²]	max.	3.3	4.0
	kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m
	grosser Grenzabstand	min.	10 m	10 m
	Traufseitige Fassadenhöhe	max.	14 m	18 m

4.2.2 Es ist höchstens ein Attikageschoss zulässig. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die traufseitige Fassadenhöhe, frei.

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

4.3 NUTZWEISE

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

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

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

4.4 ERDGESCHOSSBONUS

4.4.1	Zone		Z 3.3	Z 4.0
	Zusätzliche Baumassenziffer für überhohes Erdgeschoss in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]		0.2	0.2
	Zusätzliche Baumassenziffer für Hochparterre in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]		0.2	0.2



	Zusätzliche Baumassenziffer für nicht anrechenbare Nebenräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden [m ³ /m ²]	0.2	0.2
4.4.2	<p>Die zusätzliche Baumassenziffer für das überhohe Erdgeschoss gilt, wenn die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses mindestens 3.4 m beträgt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
4.4.3	Die zusätzlichen Baumassenziffern können nicht kumuliert werden.		
4.4.4	Die zusätzliche Baumassenziffer kann bei Arealüberbauungen nicht in Anspruch genommen werden.		

5. WOHNZONEN

5.1 GRUNDMASSE

5.1.1	Zone		W 1.3	W 1.7	W 2.2	W 2.6	W 3.0	WG 2.8	WG 3.2
	Baumassenziffer für Hauptgebäude [m ³ /m ²]	max.	1.3	1.7	2.2	2.6	3.0	2.8	3.2
	Kleiner Grenzabstand [m]	min.	5	5	5	5	5	5	5
	Grosser Grenzabstand [m]	min.	10	10	10	10	10	10	10
	Gebäudelänge für Hauptgebäude [m]	max.	25	25	45	45	45	45	45
	Traufseitige Fassadenhöhe [m]	max.	7.5	7.5	10.5	10.5	13.5	11.4	14.7
	Giebelseitige Fassadenhöhe [m]	max.	12.5	12.5	15.5	17.5	20.5	18.4	21.7

5.1.2 Es ist höchstens ein Attikageschoss zulässig. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassadenhöhen, frei wählbar.

5.2 GEWERBEERLEICHTERUNG IN DEN ZONEN WG 2.8 UND WG 3.2

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

5.2.2 Die Baumassenziffer beträgt für

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

5.2.3 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile deren giebelseitige Fassadenhöhe 7.0 m nicht übersteigt, ist die Gebäudelänge unbeschränkt.

5.3 NUTZWEISE

5.3.1 In den Wohnzonen sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen, Ateliers sowie nicht störende Betriebe, die im Wesen mit der Wohnzone vereinbar sind, zulässig.

5.3.2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen, Ateliers sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

5.3.3 In den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m² aufweisen.

5.4 ERDGESCHOSSBONUS

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

- 5.4.2 Die zusätzliche Baumassenziffer für das überhohe Erdgeschoss gilt, wenn die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses mindestens 3.4 m beträgt.
- Die zusätzliche Baumassenziffer für das Hochparterre gilt, wenn die Oberkante des fertigen Bodens im ersten Vollgeschoss strassenseitig mindestens 0.6 m über dem höchsten Punkt des massgebenden Terrains liegt. Sie gilt nicht, wenn gleichzeitig das Untergeschoss durch Terrainveränderungen freigelegt wird.
- Die zusätzliche Baumassenziffer für Nebenräume gilt, wenn im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 255 Abs. 2 PBG im Umfang von mindestens $\frac{1}{4}$ der Geschossfläche des Erdgeschosses angeordnet werden.

5.4.3 Die zusätzlichen Baumassenziffern können nicht kumuliert werden.

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

6. INDUSTRIEZONEN			
6.1 GRUNDMASSE			
	Zone	I 5.0	I 8.0
	Baumassenziffer [m ³ /m ²]	max. 5	8
	Fassadenhöhe	max. 13.5 m	21.5 m
	Grünflächenziffer	min. 10 %	10 %
	Allseitiger Grenzabstand	min. 5 m	5 m
6.2 GRENZABSTAND			
6.2.1	Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.		
6.2.2	Der Grenzbau ist nur gegenüber Nachbargrundstücken innerhalb der Zone zulässig.		
6.3 NUTZWEISE			
6.3.1	In den Industriezonen I 5.0 sowie in den Industriezonen I 8.0 Vogelsang und Langhag sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		
6.3.2	In den Industriezonen I 5.0 in Illnau und in Oberkempttal sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone I 5.0 in Neumüli und in der Industriezone I 8.0 sind auch stark störende Betriebe zulässig.		
6.3.3	In den Industriezonen I 5.0 sowie in den Industriezonen I 8.0 Vogelsang und Langhag dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m ² aufweisen.		
6.3.4	In den Industriezonen I 5.0 und I 8.0 sind Einkaufszentren und Grosszentren unzulässig.		

7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Für die einzelnen Zonen gelten folgende maximalen traufseitigen Fassadenhöhen. Es ist höchstens ein Attikageschoss zulässig:

- Kindergartenanlagen Müselacher, Wattbuck und Rosswinkel 10.5 m
- Kindergartenanlagen Bannhalden und Chelleracher 7.5 m
- Schulanlagen Schlimperg, Ottikon, Eselriet, Hagen, Baumeister-Kurszentrum, Elektro-Bildungszentrum, Werkhof Effretikon und Sportanlagen Eselriet, Mehrzweckanlage sowie katholische und reformierte Kirche 14 m
- Zentrum Effretikon, Schulanlage Watt und Abwasserreinigungsanlage Mannenberg 18 m

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des PBG.

8. ERHOLUNGSZONEN

8.1 NUTZWEISE

8.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlagen oder weiteren öffentlichen Zwecken 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
	Fassadenhöhe	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, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

9. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 GRENZABSTAND

9.1.1 Wo zwischen grossem und kleinem Abstand unterschieden wird, gilt der grosse Abstand für die Hauptwohnseite, der kleine für die übrigen Gebäudeseiten.

9.1.2 In allen Bauzonen gilt für Kleinbauten und Anbauten entweder ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m oder der Grenzbau. Für eine Unterschreitung unter 3.5 m oder für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

9.1.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie auch Kleinbauten und Anbauten haben vorbehältlich Ziffer 3.4.6 gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

9.2 FASSADENHÖHE

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

9.3 BAUWEISE

9.3.1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge zulässig.

9.3.2 Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

9.4 HOCHHÄUSER

Hochhäuser sind in den im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebiet zulässig.

9.5 TERRAINVERÄNDERUNGEN

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

9.5.2 Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betragen.

9.5.3 Solche Abgrabungen sind nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge sowie Einfahrten zu Garagen.

9.6 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

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

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



9.7 ABFALLBESEITIGUNG

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

9.8 BAUMSCHUTZ UND BEGRÜNUNG

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

9.8.2 Die in der Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte bezeichneten Naturwerte sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

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

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

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

9.9 ALTERNATIVE ENERGIESYSTEME

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

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

9.10 LICHEMISSION

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

10. ABSTELLPLÄTZE

10.1 ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN

10.1.1 Berechnungsweise des Normbedarfs

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

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

mBGF = massgebliche Bruttogeschossfläche

10.1.2 Reduktion infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

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

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

Reduktionsgebiet	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
	min. (%)	min. (%)	min. (%)
A	60	30	40
B	70	40	50
C	80	60	60
Übrige Gebiete	100	100	100

10.1.3 Besondere Verhältnisse

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

10.1.4 Autoarme Nutzungen

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. 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.

10.1.5 Parkraumplanung

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

10.2 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORRÄDER

10.2.1 Bedarf

Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorräder beträgt minimal 10 % der zu erstellenden Zahl an Abstellplätzen für Personenwagen, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden.

10.2.2 Besondere Verhältnisse

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

10.3 ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER

10.3.1 Bedarf

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

Wohnen	1 Abstellplatz / 40 m ² mBGF
Verkaufsgeschäfte	
– Lebensmittel	1 Abstellplatz / 40 m ² mBGF
– Nicht Lebensmittel	
Gastbetriebe	
– Restaurant, Café	1 Abstellplatz / 50 m ² mBGF
– Konferenzräume, Säle	
– Hotel	
Dienstleistungen, Kleingewerbe	
– publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.	1 Abstellplatz / 40 m ² mBGF
– publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.	1 Abstellplatz / 70 m ² mBGF
– nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.	1 Abstellplatz / 100 m ² mBGF
Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Abstellplatz / 200 m ² mBGF
Andere Nutzungen	Der Bedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen wird unter Beachtung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.

10.3.2 Besondere Verhältnisse

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

10.3.3 Anordnung
Abstellplätze für Fahrräder müssen leicht zugänglich und möglichst direkt vom Strassennetz erreichbar sein. Fahrradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in der Regel gedeckt auszugestalten. Ein angemessener Anteil an Fahrradabstellplätzen ist für Kunden und Besucher vorzusehen. Diese Abstellplätze sind in der Nähe des Gebäudeeingangs zu realisieren.

10.4 ABSTELLPLÄTZE FÜR KINDERWAGEN UND MOBILITÄTSHILFEN

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

11. BESONDERE FESTLEGUNGEN

11.1 AREALÜBERBAUUNGEN

11.1.0 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. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt.
- platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung
- 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 ²	3.5
Z 4.0	4000 m ²	4.2
W 1.3	4000 m ²	1.4
W 1.7	4000 m ²	1.8
W 2.2	4000 m ²	2.5
W 2.6	4000 m ²	3.0
W 3.0	4000 m ²	3.4
WG 2.8	4000 m ²	3.0
WG 3.2	4000 m ²	3.4

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

11.1.4 Für die Fassadenhöhe gelten folgende Höchstwerte:

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

11.1.5 Für die Gebäudelänge gelten folgende Höchstwerte:

Zone	Grundmasse	Gebäudelänge bei Arealüberbauung
W 1.7	25 m	45 m
W 2.2	45 m	60 m
W 2.6	45 m	60 m
W 3.0	45 m	60 m
WG 2.8	45 m	60 m
WG 3.2	45 m	60 m

11.2 AUSSICHTSSCHUTZ

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

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

12.1 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN FÜR GESTALTUNGSPLÄNE

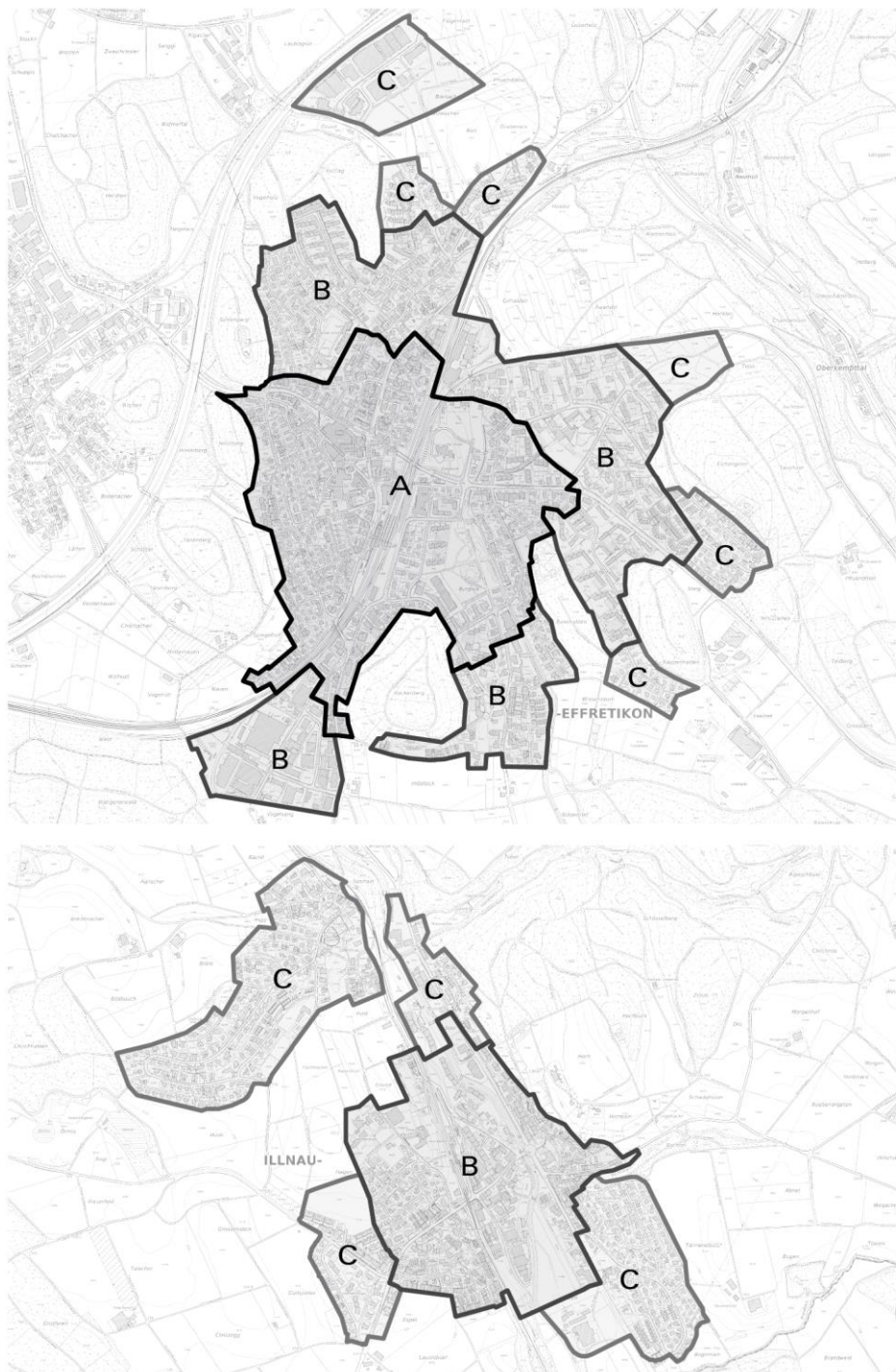
Bei Gestaltungsplänen, die eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Flächen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume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

12.2 INKRAFTTRETEN

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

ANHANG ZU ZIFFER 10.1.2

Effretikon und Illnau



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

