



Kanton Zürich  
Gemeinde Ellikon an der Thur

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Vom 10. September 2024 (Nachtrag vom 13. Februar 2025)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITENDE BESTIMMUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ZONENORDNUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>KERNZONE</b>	<b>4</b>
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	4
	3.2 Gestaltungsbestimmungen	4
	3.3 Dächer	5
	3.4 Umgebungsgestaltung	6
	3.5 Weitere Bestimmungen	7
<b>4</b>	<b>WOHNZONEN</b>	<b>8</b>
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	8
	4.2 Dächer	8
	4.3 Umgebung	9
<b>5</b>	<b>GEWERBEZONE</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ERHOLUNGSZONE</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
	8.1 Abstandsvorschriften	11
	8.2 Abstellplätze	11
	8.3 Diverses	13
<b>9</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>14</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>15</b>

# 1 EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

## Übergeordnetes Recht

### Art. 1

Die Gemeinde Ellikon an der Thur erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen, und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## Mehrwertausgleich

### Art. 2

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

# 2 ZONENORDNUNG

## Zoneneinteilung

### Art. 3

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen mit den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

	Zone	ES
<b>1 Bauzonen</b>		
Kernzone	K	III
Wohnzone, 1-geschossig	W1	II
Wohnzone, 2-geschossig	W2	II
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
<b>2 Weitere Zonen</b>		
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

## Zonenplan und Ergänzungspläne

### Art. 4

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend, sofern die Ergänzungspläne keine abweichenden Regelungen enthalten.

<sup>2</sup> Es gelten die folgenden Ergänzungspläne:

- Waldabstandslinienplan Gebiet «Böswingert» vom 6. September 1995
- Baulinienplan Quartierplan Huebacker vom 30. Dezember 1971
- Baulinienplan Quartierplan Huebacker vom 14. September 1994
- Baulinienplan Quartierplan Hallgarten-Buergli vom 8. Mai 1996

## 3 KERNZONE

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Nutzweise

#### Art. 5

In der Kernzone sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

#### Um- und Ersatzbauten

#### Art. 6

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude können unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut, ersetzt oder nach Art. 7 neu erstellt werden.

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen.

<sup>3</sup> Bei Nutzungsänderungen kann im Rahmen der Gestaltungsbestimmungen abgewichen werden.

#### Neubauten

#### Art. 7

<sup>1</sup> Für Neubauten sowie für Neu-, An- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Überbauungsvorschriften:

a) Vollgeschosse	max.	2
b) anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
c) Gebäudelänge	max.	30.0 m
d) Gebäudebreite	max.	15.0 m
e) Fassadenhöhe traufseitig	max.	7.5 m
f) Fassadenhöhe giebelseitig	max.	14.5 m
g) grosser Grundabstand	mind.	8.0 m
h) kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m
i) Mehrlängenzuschlag ab 16.0 m		1/5

### 3.2 Gestaltungsbestimmungen

#### Fassaden

#### Art. 8

<sup>1</sup> Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

<sup>2</sup> Die Aussenmauern von Hauptgebäuden sind in der Regel zu verputzen, in Holz zu verschalen, in Fachwerkkonstruktion zu erstellen oder in ähnlich wirkenden Materialien auszuführen.

**Fenster (resp. Schaufenster)**

**Art. 9**

<sup>1</sup> Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

<sup>2</sup> Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:

- Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein
- Sprossenteilung
- Fensterläden

<sup>3</sup> Schaufenster haben sich in Massstab und Gliederung dem herkömmlichen Bild anzupassen.

**Wintergärten und Anbauten**

**Art. 10**

Für Wintergärten und kleine Anbauten sind andere Fassaden-, Bedachungsmaterialien und Fensterformen gestattet.

**Türen und Tore**

**Art. 11**

Türen und Tore sind in herkömmlicher oder allenfalls herkömmlich wirkender Art und Weise zu gestalten.

**Lauben, Balkone**

**Art. 12**

Lauben und Balkone dürfen in der Regel nicht über den Dachvorsprung auskragen. Unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einordnung kann eine Auskragung bewilligt werden.

### **3.3 Dächer**

**Dachform**

**Art. 13**

<sup>1</sup> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 36° - 50° zulässig. Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen. Die Ort- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

<sup>2</sup> Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

<sup>3</sup> Für untergeordnete Bauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung und anderem Bedachungsmaterial gestattet. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

**Dachaufbauten**

**Art. 14**

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur bei Bauten mit über 10.0 m Fassadenlänge zulässig. Diese sind nur zur Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses und nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Sie sind nach den darunter liegenden Fenstern auszurichten.

<sup>2</sup> Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Schleppgauben oder Giebellukarnen

dürfen höchstens 2.5 m<sup>2</sup> Frontfläche aufweisen. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1.0 m unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen.

<sup>3</sup> Die Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Farbe und Material auf das Dach abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zugelassen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.

<sup>4</sup> Über die Dachaufbauten ist ein Detailplan einzureichen.

#### **Dachflächenfenster**

##### **Art. 15**

<sup>1</sup> Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.75 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche sind zugelassen.

<sup>2</sup> Die Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

#### **Dacheinschnitte**

##### **Art. 16**

<sup>1</sup> Dacheinschnitte sind bei Bauten über 10.0 m Fassadenlänge im ersten Dachgeschoss gestattet. Diese haben sich gut einzuordnen.

<sup>2</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

#### **Bedachungsmaterial**

##### **Art. 17**

Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken.

### **3.4 Umgebungsgestaltung**

#### **Vorgärten**

##### **Art. 18**

Die bestehenden Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen. Ebenso haben sich die Einfassungen nach den herkömmlichen Formen zu richten.

#### **Bepflanzung**

##### **Art. 19**

Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wo die Verhältnisse es zulassen, sind neue Bäume, einige davon als hochstämmige, sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

#### **Terrainveränderungen**

##### **Art. 20**

<sup>1</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind untersagt. Vorbehalten bleiben grössere Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen.

<sup>2</sup> Niedrigere Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie mit einem Böschungswinkel von höchstens 1:5 gegenüber dem gewachsenen Boden auslaufen.

**Garagen und Abstellplätze**

**Art. 21**

Bei Um- und Neubauten sind 2/3 der Parkierung in Gebäuden zu erstellen.

### **3.5 Weitere Bestimmungen**

**Abbrüche**

**Art. 22**

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

**Aussenrenovationen /  
Fassadenänderungen**

**Art. 23**

Renovationen und nach aussen in Erscheinung tretende Veränderungen bedürfen eine baurechtliche Bewilligung. Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften gelten auch für alle Aussenrenovationen.

**Reklamen**

**Art. 24**

<sup>1</sup> Die Werbeformen haben sich auf die Eigenreklame zu beschränken und sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Reklamen haben dem Ortsbild Rechnung zu tragen und dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden.

<sup>2</sup> Die Reklametafeln dürfen nicht mehr als 1.5 m<sup>2</sup> gross und die einzelnen Buchstaben nicht mehr als 40 cm hoch sein.

**Fachberatung**

**Art. 25**

Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

## 4 WOHNZONEN

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Nutzung

#### Art. 26

In den Wohnzonen W1 und W2 ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der gesamten Geschossfläche betragen darf.

#### Grundmasse

#### Art. 27

<sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

		W1	W2
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max.	20%	20%
b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten	max.	5%	5%
c) Grünflächenziffer	mind.	35%	35%
d) Gebäudelänge	max.	25.0 m	30.0 m
e) traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.8 m	7.5 m
f) giebelseitige Fassadenhöhe	max.	11.8 m	14.5 m
g) grosser grundabstand	mind.	8.0 m	8.0 m
h) kleiner grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m
i) Mehrlängenzuschlag ab 20.0 m			1/3

<sup>2</sup> Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.

<sup>3</sup> Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m<sup>2</sup> oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m<sup>2</sup> betragen.

### 4.2 Dächer

#### Dachform und Dachneigung

#### Art. 28

<sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25° bis 45° zulässig. Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen.

<sup>2</sup> Für Klein- und Anbauten können bei guter Einordnung Abweichungen bewilligt werden.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

#### Art. 29

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Vorbehalten bleiben Dachaufbauten zugunsten technischer Anlagen.

<sup>3</sup> Dacheinschnitte sind grundsätzlich zu überdachen.

<sup>4</sup> Abmessungen, Material, Farbe und die Anordnung von Dachaufbauten müssen auf das Gebäude abgestimmt werden. Die Einordnung in die Dachfläche und die Abstimmung auf die zugehörigen Fassaden sind massgebend.

**Dachflächenfenster und Lichtbänder**

**Art. 30**

Einzelne Dachflächenfenster und Lichtbänder sind zugelassen. Sie haben sich in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

**Bedachungsmaterial**

**Art. 31**

Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden.

### 4.3 Umgebung

**Stützmauern**

**Art. 32**

Stützmauern sind möglichst dauerhaft zu begrünen.

## 5 GEWERBEZONE

**Nutzung**

**Art. 33**

Es sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig.

**Grundmasse**

**Art. 34**

Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

a) Baumassenziffer	max.	4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
b) Grünflächenziffer	mind.	10 %
c) Gesamthöhe	max.	12.5 m
d) Gebäudelänge	max.	60.0 m
e) Grenzabstand		
- Innerhalb der Gewerbezone	mind.	5.0 m
- Gegenüber anderen Zonen	mind.	8.0 m

**Umgebungsgestaltung**

**Art. 35**

Wo die Gewerbezone an eine andere Zone grenzt, sind die Bauten und Anlagen mit einheimischen Sträuchern gegen Einsicht abzuschirmen.

## **6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN**

**Grundmasse**

**Art. 36**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

a) Grünflächenziffer	mind.	35 %
b) Vollgeschosse	max.	2
c) anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
d) traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.5 m
e) giebelseitige Fassadenhöhe	max.	14.5 m

<sup>2</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonal rechtlichen Massvorschriften.

**Dachform und Dachneigung**

**Art. 37**

<sup>1</sup> Auf Hauptbauten sind nur Sattel- und Mansardendächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25° bis 45° zulässig. Diese sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen.

<sup>2</sup> Für Klein- und Anbauten können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern sie sich gut einordnen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

**Art. 38**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf **1/2** der Fassadenlänge nicht überschreiten.

## **7 ERHOLUNGSZONE**

**Zweck und Nutzung**

**Art. 39**

<sup>1</sup> In der Erholungszone Freibad Ellikon sind die für den Betrieb des Freibads notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> In der Erholungszone Sportplatz Schulhaus Bürgli sind ungedeckte Sportplätze mit den zugehörigen Anlagen und notwendigen Bauten zulässig.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

**Grundmasse**

**Art. 40**

- |                 |       |       |
|-----------------|-------|-------|
| a) Gesamthöhe   | max.  | 4.0 m |
| b) Grenzabstand | mind. | 4.0 m |

## **8 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Abstandsvorschriften**

**Grosser und kleiner Grundabstand**

**Art. 41**

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

**Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten**

**Art. 42**

Der Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten beträgt mindestens 3.0 m.

**Strassen- und Wegabstand**

**Art. 43**

<sup>1</sup> Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von mindestens 5.0 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von mindestens 3.5 m zu beachten.

<sup>2</sup> Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, haben unterirdische Bauten einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

**Geschlossene Bauweise**

**Art. 44**

Die geschlossene Bauweise bis zur maximalen zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet.

### **8.2 Abstellplätze**

**Personenwagen-Abstellplätze**

**Art. 45**

<sup>1</sup> Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu schaffen. Bei Wohnungen ab 3.5 Zimmern und Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze zu schaffen.

<sup>2</sup> Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze.

<sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten, Gewerbebauten und Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern, oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Abstellplätze für Beschäftigte nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion ermittelt.

## Besucherparkplätze

### Art. 46

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten sind 20 % der gemäss Artikel 45 benötigten Anzahl Parkplätze – mindestens aber ein Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen.

<sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen über 30 % sind aufzurunden.

<sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten und Gewerbebauten oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Besucherparkplätze nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion ermittelt.

<sup>4</sup> Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.

## Reduktion von Abstellplätzen

### Art. 47

<sup>1</sup> Im Interesse des Ortsbildschutzes kann die Zahl der erforderlichen Abstellplätze in der Kernzone reduziert und die Gesamtzahl der zulässigen Abstellplätze begrenzt werden.

<sup>2</sup> Eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze in den übrigen Zonen ist mittels Mobilitätskonzept aufzuzeigen und zu begründen.

## Gestaltung

### Art. 48

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigen Belags (z.B. Kies oder Rasengitterstein etc.) auszuführen.

## Fahrräder und Kinderwagen

### Art. 49

<sup>1</sup> Bei Wohnnutzungen ist mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen ist die erforderliche Anzahl an Veloabstellplätzen nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion zu ermitteln.

<sup>3</sup> Bei grösseren Überbauungen sind Mobilitätsparkplätze für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos und Anhänger im Umfang von mindestens 5% der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitzustellen.

<sup>4</sup> Für Kinderwagen sind genügend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

<sup>5</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind gut zugänglich an zweckmässiger Lage anzuordnen.

## 8.3 Diverses

### Abfallbeseitigung

#### Art. 50

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 4 Wohneinheiten sind geeignete, eingewandete, gut zugängliche Plätze für das Abfuhrgut vorzusehen.

### Spiel- und Ruheflächen

#### Art. 51

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend begrünte Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) an verkehrssicherer Lage zu erstellen.

<sup>2</sup> Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

### Begrünung von Flachdächern

#### Art. 52

Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für Terrassen oder technische Anlagen verwendet werden.

### Umgebungsgestaltung

#### Art. 53

Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes zu erfolgen. Wo es die Verhältnisse erlauben, sind neue Bäume sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte und einheimische Baumarten und Sträucher zu verwenden.

### Terrainveränderungen

#### Art. 54

<sup>1</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere auch bei Bauten in Hanglagen.

<sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen dabei nur so weit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.

## **9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Inkrafttreten**

#### **Art. 55**

Diese Bau-und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Art. 6 PBG.

### **Aufhebung bisherigen Rechts**

#### **Art. 56**

Diese Bau-und Zonenordnung ersetzt die Bau-und Zonenordnung der Gemeinde Ellikon an der Thur vom 12. Dezember 2008.

## **ANHANG**

### **Begriffserläuterungen zu den Immissionen**

Nicht, mässig und stark störende Betriebe:

#### **Empfindlichkeitsstufe II**

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

#### **Empfindlichkeitsstufe III**

Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

#### **Empfindlichkeitsstufe IV**

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

## Die Überbauungsziffer

## § 256 PBG

§ 256 PBG:

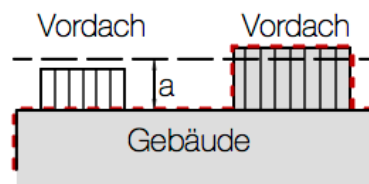
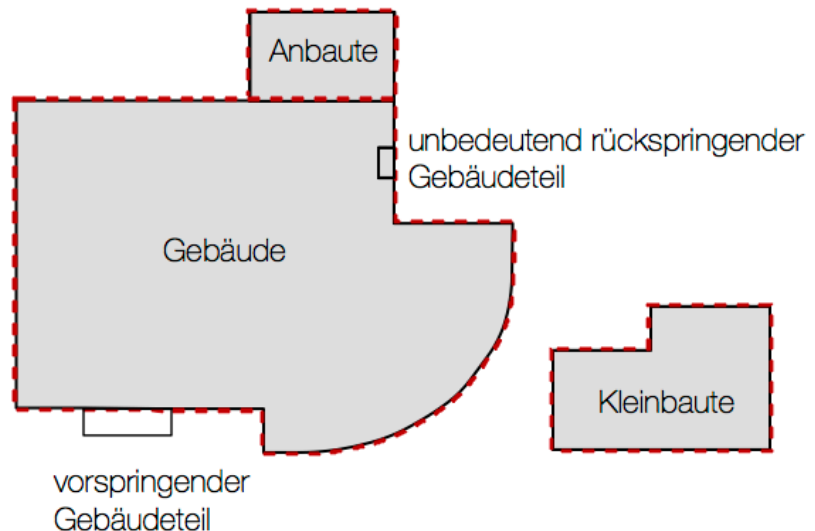
Abs. 1: Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Abs. 2: Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen

Ausser Ansatz fallen vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV.

Abs. 1: Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Abs. 2: Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.



- - - projizierte Fassadenlinie
- anrechenbare Gebäudefläche
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile