



VERFÜGUNG

vom 9. Februar 2012

Russikon. Privater Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“ und Erweiterung Kernzone

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 19. September 2010 stimmte die Gemeindeversammlung Russikon dem privaten Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“ zu und setzte die dafür notwendige Erweiterung der Kernzone fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 6. Januar 2012 und des Bezirksrats Winterthur vom 15. November 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. November 2011 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Rumlikon in der Wohnzone W2c. Nach der gültigen Bauordnung sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss bei einer maximalen Ausnutzungsziffer von 35% zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt 24 m. Aufgrund des topografisch sehr steilen Geländes im oberen Arealteil und der das Baugebiet stark einschränkenden Waldabstandslinien ist eine zweckmässige Überbauung und Erschliessung dieses Gebiets praktisch nur am Hangfuss im unteren Arealteil sinnvoll möglich. Deshalb soll das zulässige Bauvolumen im Rahmen des privaten Gestaltungsplans an dieser Lage konzentriert werden. Zur Erschliessung des Areals ist im Norden des Gestaltungsplanperimeters eine Einzonung von 35 m² als Kernzone notwendig.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Plan zur Kernzonenerweiterung und dem dazugehörigen Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig.

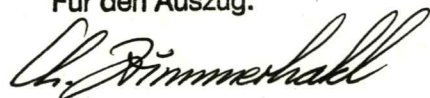
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“, dem die Gemeindeversammlung Russikon am 19. September 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Erweiterung der Kernzone, welche die Gemeindeversammlung Russikon am 19. September 2011 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Diebold AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie an Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 9. Februar 2012
111905/EIE/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Russikon

Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan "Geeren Rumlikon"

Situationsplan

Mst. 1 : 500

Öffentlich aufgelegt vom 1.4.2011 bis 31.5.2011.

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 19.9.2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Eugen Wolf

Marc Syfrig

Von der Baudirektion genehmigt am

- 9. Feb. 2012

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 201.12

2464-01
24. März 2011*

Grösse: 50/84 Gez. aw/SL Kontr. PH
Plotfile: P:\p_2464_01_russikonrus_gp_geeren_plotfile.dwg

R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47 Telefon 055 415 00 15 E-Mail r+k@remund-kuster.ch
8808 Pfäffikon SZ Telefax 055 415 00 16 Internet www.remund-kuster.ch

Zustimmung der Grundeigentümer gemäss Vollmachten

- Kat.Nr. 38: Wintsch Heinz
- Kat.Nr. 67: Frieden Walter Erben
- Kat.Nr. 68: Niederer Alfred Erben
- Kat.Nr. 69: Maag Jakob Erben
- Kat.Nr. 70: Kürsteiner Konrad
- Kat.Nr. 1706: Flurgenossenschaft*
- Kat.Nr. 1708: Wintsch Heinz
- Kat.Nr. 73: Frieden Walter Erben
- Kat.Nr. 74: Niederer Alfred Erben
- Kat.Nr. 75: Kürsteiner Konrad

Vertreten gemäss Vollmachten durch

Kurt Gubler

Ruedi Brüngger

Roland Hinder

*Die Flurgenossenschaft wurde zwischenzeitlich aufgelöst. Die Grundstücksfläche ist auf die angrenzenden Grundeigentümer aufgeteilt worden. Dadurch erhalten die Grundeigentümer der Kat. 1691 und Kat. Nr. 41 geringfügige Grundstücksflächen (< 50 m²) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Von diesen Grundeigentümern liegt keine Vollmacht vor. Gemäss Art. 85 PBG können Private Gestaltungspläne aufgestellt werden, wenn den Grundeigentümern mindestens 2/3 der Gestaltungsplanfläche gehören.

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche I - VI
- Baubereich Tiefgarage TG
- Baubereich Lärmschutzbauten LSW
- Baubereich für Balkone B
- Bereich Ausgang Tiefgarage
- Umgebungsbereich
- Bereich Wiesland
- Bereich Schlittelabfahrt
- Bereich Spiel- und Ruhefläche
- Geländemulde für starken Meteorwasseranfall
- Bereich Strassenfläche
- Waldabstandslinie
- Obstbaumreihe
- Einzelbaum
- Arealzufahrt
- Zufahrt ausschliesslich für Parzelle Ktn Nr. 1691+41
- Zufahrt zu Tiefgarage
- Richtungspunkte für öffentliche Fusswegverbindung
- Parkplatz
- Containerplatz

Hinweise

- Obstbäume
- Wasser- Versorgung
- Abwasser - Entsorgung
- Elektrizität - Anschluss
- Richtprojekt im GP - Perimeter
- Richtprojekt externe Arealzufahrt
- Waldabstandslinie gemäss RRB Nr. 934/1996
- Bereich für Walderschliessung
- Wald
- Gewässer



Gemeinde Russikon

Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“

VORSCHRIFTEN

Öffentlich aufgelegt vom 1.4.2011 bis 31.5.2011.

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 19.9.2011.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Eugen Wolf

Marc Syfrig

Von der Baudirektion genehmigt am **- 9. Feb. 2012**

BDV-Nr. **20 / 12**

Für die Baudirektion: *[Signature]*

2464-01
24. März 2011*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

21. MRZ. 2011

Zustimmung der Grundeigentümer vom

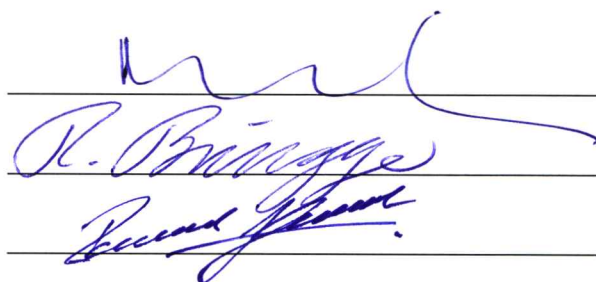
Kat. Nr. 38: Heinz Wintsch
Kat. Nr. 67: Frieden Walter Erben
Kat. Nr. 68: Niederer Alfred Erben
Kat. Nr. 69: Jakob Maag Erben
Kat. Nr. 70: Kürsteiner Konrad
Kat. Nr. 1706: Flurgenossenschaft*
Kat. Nr. 1708: Heinz Wintsch
Kat. Nr. 73: Frieden Walter Erben
Kat. Nr. 74: Niederer Alfred Erben
Kat. Nr. 75: Kürsteiner Konrad

Vertreten gemäss Vollmachten durch

Kurt Gubler

Ruedi Brüngger

Roland Hinder



*Die Flurgenossenschaft wurde zwischenzeitlich aufgelöst. Die Grundstücksfläche ist auf die angrenzenden Grundeigentümer aufgeteilt worden. Dadurch erhalten die Grundeigentümer der Kat. 1691 und Kat. Nr. 41 geringfügige Grundstücksflächen (< 50 m²) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Von diesen Grundeigentümern liegt keine Vollmacht vor. Gemäss Art. 85 PBG können Private Gestaltungspläne aufgestellt werden, wenn den Grundeigentümern mindestens $\frac{2}{3}$ der Gestaltungsplanfläche gehören.

Die Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§83 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“ mit folgenden Bestimmungen auf:

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

a) verbindlicher Teil

- Vorschriften
- Situationsplan

b) richtungsweisender Teil

- Bericht gemäss Art. 47 RPV, mit Richtprojekt
- Hinweise im Situationsplan

Art. 2 Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

²Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde (BO) mit Genehmigung des Regierungsrates vom 3. April 1995 mit Beschluss Nr. 934 sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck:

- Den oberen Teil des Areal von Hauptbauten freizuhalten, indem die bauliche Nutzung im unteren Arealteil konzentriert wird
- Die Aussenräume und Freiflächen besonders grosszügig und attraktiv auszugestalten.
- Die Erschliessung einfach zu halten
- Fahrzeug- und Langsamverkehr frühzeitig zu trennen
- Eine hohe, nachhaltige Energieeffizienz zu realisieren.

Art. 4 Lage, Anzahl und Stellung der Gebäude

Baubereiche

¹Oberirdische Gebäude sind nur in den im Situationsplan gekennzeichneten Baubereichen zulässig. Vordächer dürfen die Baubereiche bis 0,7 m überragen.

Besondere Gebäude

²Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Gebäudestellung

³In den Baubereichen I bis VI ist je eine Hauptbaute zulässig nach Massgabe der Baubereiche. Im Baubereich TG dürfen Gebäude erstellt werden, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain ragen; diese müssen unter dem gestalteten Terrain liegen; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände bleibt vorbehalten.

Balkone

⁴In den Bereichen für Balkone sind abgestützte Balkone gestattet. Im Übrigen dürfen Balkone die Baubereiche um bis 2 m überragen.

Art. 5 Bauvorschriften

¹In den Baubereichen gilt:

	Baubereiche			
	I - VI	B	LSW	TG
Ausnützung	35%	—	—	—
Bauweise	Doppeleinfamilienhäuser Reiheneinfamilienhäuser	Balkone	Lärmschutzwand und mind. 3 besondere Gebäude von je max. 12 m ²	gem. Art. 4 Vorschriften GP
Nutzweise	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	Balkone	—	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Technik und Abstellräume
Anzahl Vollgeschosse	2	—	1	—
Anzahl Dachgeschosse	1 Attika	—	—	—
Anzahl anrechenbare Untergeschosse	1	—	—	—

Attikageschoss

² Das Attikageschoss muss in der Westfassade (Talseite) mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassade des obersten Vollgeschosses zurückstehen. In der Ostfassade (Bergseite) muss das Attikageschoss zur Vollgeschosfassade nur um mindestens 1.4 m zurückstehen.

Untergeschoss

³ Unter dem untersten Vollgeschoss darf in den Baubereichen I bis VI talwärts ein Untergeschoss sichtbar sein.

Art. 6 Abstände

Die Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche bestimmt. Gegenüber Dritten gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Bauordnung.

Art. 7 Gestaltung

¹Die Hauptbauten sind in einer einheitlichen Architektur auszugestalten. Für die Fassaden sind helle, nicht leuchtende Farben zu wählen; dabei ist das Untergeschoss farblich von der Hauptfassade zu unterscheiden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farbkonzept vorzulegen.

²Die Balkone sind als leichte Vorbauten zu gestalten.

³Die Gartenmauer im Bereich Lärmschutz ist nach den Vorgaben von Art. 11 auszubilden. Mindestens 3 besondere Gebäude (Gartenhäuschen, Sitzplatzüberdeckung) durchstossen und gliedern die Mauer. Solche besonderen Gebäude weisen Fenster zur Strasse hin auf.

⁴Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

Art. 8 Umgebung

¹Die Umgebung ist der Topografie entsprechend differenziert und als vielfältiger attraktiver Grünraum zu gliedern und zu bepflanzen.

²An gut besonnener Lage sind vielseitig gestaltete Spiel- und Ruheflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sie haben wenigstens 1 Kleinkinderspielfeld mit Sitzbänken, Kinderspielgeräte, eine Spielwiese und 3 zusätzliche Bänke/Bankgruppen entlang dem Flurweg zum Wald (Richtungspunkt ③ für Fusswegverbindung) aufzuweisen.

³Zusätzlich zur allgemeinen Bepflanzung sind zu pflanzen:

- eine Obstbaumreihe entlang dem Weg zum Wald (Richtungspunkt 3 für Fusswegverbindung). Die im Plan bezeichneten Baumstandorte sind richtungsweisend.
- Einzelne Obstbäume im Bereich Wiesland

⁴Für die Bepflanzung sind in der Hauptsache einheimische, möglichst lokal-typische Pflanzen zu verwenden.

⁵Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Art. 9 Bereich Wiesland

¹Im Bereich Wiesland ist eine Nutzung des Grasertrages durch Grasschnitt, Heuen und Weiden zulässig.

²Eine flächenbezogene Kleintierhaltung ist gestattet. Dazu sind bis höchstens drei besondere Gebäude mit je maximal 16 m² Grundfläche erlaubt. Die Gebäude müssen einen Waldabstand von mind. 15 m einhalten.

³ Bestehende Gebäude innerhalb der Waldabstandslinie, die nicht der flächenbezogenen Kleintierhaltung dienen, sind spätestens bis 1 Jahr nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes abzubrechen.

Art. 10 Bereich Schlittelabfahrt

Der Bereich Schlittelabfahrt dient dem Schlitteln und Skifahren der Anwohner. In diesem Bereich dürfen keine besonderen Gebäude erstellt sowie keine Büsche oder Bäume gepflanzt und keine den regelmässigen Terrainverlauf störenden Terrainveränderungen vorgenommen werden; ausgenommen ist eine sorgfältig gestaltete Geländemulde zum Ableiten von starkem Meteor-Hangwasser mit grosszügigen Böschungsausrundungen. In den Monaten November bis März dürfen bei Vorliegen einer Schneedecke keine Abhagungen bestehen.

Art. 11 Lärmschutz

¹ An den Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume darf die Lärmbelastung 55 dB(A) am Tag sowie 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

² In den Baubereichen I und II sind die Balkone der Süd-, West- und Nordfassaden mit Brüstungen zu versehen, die massiv, ab Balkonboden ohne Fugen und Ritzen und dabei mindestens 1 m hoch sind. Decken über Balkonen und Loggien sowie die Fassaden und Mauerfronten im Bereich der Garageneinfahrt sind mit hochabsorbierenden Oberflächen auszubilden.

³ Entlang der Russikerstrasse ist als Lärm- und Umgebungsschutz insbesondere für das erste Wohngeschoss eine Gartenmauer zu erstellen. Sie ist überwiegend an die Strasse zu stellen. Bis zu einer Höhe von 2.3 m gemessen ab der Strasse ist die Wand mit hochabsorbierender Oberfläche auszubilden, ausgenommen ein Sockel von max. 0.3 m. Über einer Höhe von 2.3 m ab der Strasse ist eine solche Wand transparent auszugestalten. Aus Gründen des Ortsbildes ist die Höhe der Lärmschutzwand soweit zu begrenzen, als sie zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte gemäss Absatz 1 nötig ist. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Art. 12 Retention

Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen.

Art. 13 Erschliessung

Erschliessung allgemein	¹ Für die Arealerschliessung sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung ist der Situationsplan massgebend.
Fusswege	² Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung sind gemeinschaftlich nutzbare Fusswege zu erstellen. Die Fusswegverbindungen haben mindestens folgende Breiten aufzuweisen: <ul style="list-style-type: none"> ① 1,2 m (z.T. als Treppe) ② 3,5 m (gleichzeitig Notzufahrt) ③ 2 m (chaussiert als Fussweg) ④ 3,5 m (chaussiert als Fahrweg zum Geschiebesammler)
Walderschliessung	³ Der im Plan mit rot gestrichelter Linie begrenzte Streifen südlich des Tobelwaldes dient als Zufahrt für die Waldbewirtschaftung. Bauten, Spielgeräte, Feuerstellen, Zäune, Gartenanlagen, Kompostmieten usw. sind hier nicht gestattet.
Abstellplätze	⁴ Die Motorfahrzeugabstellplätze sind überwiegend unterirdisch anzulegen.
Offener Parkplatz	⁵ Besucherparkplätze werden im Bereich der Arealzufahrt offen angelegt. In diesem Bereich ist zudem eine Wendemöglichkeit für Zügel- und Versorgungsfahrzeuge sicherzustellen.
Veloabstellplätze	⁶ Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.
Notzufahrt	⁷ Die Notzufahrt erfolgt über Teile des internen Fusswegnetzes. Im Bauprojekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.
Richtprojekt	⁸ Für die Anlagen der Erschliessung ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Art. 14 Energie

Gebäudedämmung und Wärmepumpen	Die Dämmung der Gebäudehülle muss den Anforderungen für das Minerergie-Zertifikat (Primäranforderungen an die Gebäudehülle) entsprechen. Die Energie für Heizung und Warmwasser wird mit erneuerbarer Energie gedeckt. Dabei wird Erdwärme (Wärmepumpen) bevorzugt; alternativ ist eine Pellet-Heizung vorgesehen.
--------------------------------	--

Art. 15 Empfindlichkeitsstufe

ES II	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.
-------	---

Art. 16 Inkrafttreten

Inkrafttreten Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Gemeinde Russikon

Genehmigungsexemplar

Privater Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“

Erläuterungsbericht gem. Art. 47 RPV

2464-01
24. März 2011*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Situation	3
1.2	Bauzone und Feinerschliessung	3
1.3	Waldabstand.....	4
1.4	Quartierplanverfahren	4
1.5	Richtprojekt als Alternative	5
2.	Grundlagen des Gestaltungsplans	6
2.1	Anforderungen des PBG	6
2.2	Vorgaben der kommunalen Nutzungsplanung	7
2.2.1	Bau- + Zonenordnung	7
2.2.2	Erschliessungsplan.....	7
3.	Der private Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“	8
3.1	Gestaltungskonzept	8
3.2	Die Baubereiche	9
3.3	Festlegungen zum Freiraum.....	9
3.4	Lärmschutz	10
3.5	Erschliessung und Parkierung.....	11
3.6	Meteorwasser	11
3.7	Energie	12
3.8	Richtprojekt	12
4.	Abweichungen und Vorteile	13
4.1	Abweichungen von der Regelbauweise	13
4.2	Vorteile gegenüber der Regelbauweise	14
	Anhang.....	15

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer
Qualitätsmanagement
Bearbeitung

Privater Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“, Russikon
 Schneckenberger Architekten AG, 8320 Fehraltorf
 Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon
 SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 9. Juli 2005
 Michael Ruffner, Paul Hertig, Stefan Stangl

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Privater
Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“ (GP) liegt in der Bauzone (W2) in Rumlikon. Das Gelände stösst an die Russikerstrasse und steigt nach Osten stark zum Waldrand an. Der Wald umrahmt den oberen Arealteil buchtartig.

Das Areal umfasst Wiesland mitsamt einzelnen Hochstammobstbäumen. Ein Feldweg dient der Land- und Forstwirtschaft. Er ist als Trasse für eine Bauzonenerschliessung nicht geeignet.



Blick von der Russikerstrasse Richtung Osten

1.2 Bauzone und Feinerschliessung

Gelände ist sehr Steil

Die Steilheit des oberen Teils des Geländes bedingt eine aufwändige Bauweise.

Ein spezielles Problem bildet die Feinerschliessung. Wegen der Geländeneigung müsste eine Strassenerschliessung direkt ab der Russikerstrasse in steilen Kehren passstrassenartig hinaufgeführt werden. Dabei wären markante Stützmauern für die Hangtraverse und die Kehren nötig. Die individuellen Hauszufahrten würden ihrerseits in Geländeeinschnitten mit Stütz-

mauern zur Hangsicherung liegen. Eine solche Feinerschliessung würde nicht nur landschaftliche, sondern auch erhebliche bauliche Eingriffe verlangen.

Zufahrt Tiefgarage

Zudem: Der Kanton hat eine direkte Zufahrt zur Tiefgarage des GP-Gebiets erlaubt; diese dient als gemeinsame Ein- und Ausfahrt auch der Parzelle Kat. Nr. 76. Eine zusätzliche direkte Zufahrt zum GP-Areal gestattet der Kanton nicht. Deshalb wird die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und zu den Hauszugängen von Norden her über die Wegparzelle Kat. Nr. 15 geführt.

Verlängerung Geerenstrasse

Eine andere Feinerschliessung wäre technisch über eine verlängerte Geerenstrasse möglich. Für eine solche erweiterte Erschliessungsaufgabe müsste die Geerenstrasse aber ausgebaut werden, damit der zusätzliche Verkehr zu bewältigen wäre. Dieser Erschliessungsansatz würde dadurch verschiedene Eingriffe in die bestehenden Liegenschaften bedingen.

Innerhalb des Planungsgebiets stellt sich schliesslich die Frage, inwiefern die einzelnen Parzellen erschlossen werden können oder – bei einer Aufteilung der Parzellen durch die Erschliessungsstrasse – noch überbaubar wären.

1.3 Waldabstand

Starke Einschränkung

Wegen der Einfassung des oberen Arealteils durch Wald nimmt der Waldabstandsbereich einen erheblichen Teil des Areals ein. Die Bebaubarkeit wird dadurch massiv eingeschränkt. Zudem würden die Möglichkeiten für die Erschliessungsanlagen und die Umgebungsgestaltung durch den Waldabstandsbereich eingeschränkt.

1.4 Quartierplanverfahren

Sicherstellung der Erschliessung

Die verschiedenen ungelösten Fragen im Planungssperimeter verhindern, dass das Areal baureif ist und die einzelnen Grundeigentümer selbständig ein Bauprojekt entwickeln und eine Baubewilligung erwarten können. Die Schwierigkeiten der Gebietserschliessung, der Zufahrt zu jeder Parzelle, des Waldabstandes mit teilweisem Bauverbot sowie des grösseren bautechnischen Aufwands im steilen Hang verlangen in der Regel ein Quartierplanverfahren nach PBG Art. 123 ff. Ziel des Quartierplanverfahrens ist die Sicherstellung von Bebaubarkeit und Erschliessung der neu umgelegten Parzellen. Im vorliegenden Fall wären aufgrund der Erschliessungszusammenhänge auch Teile des bereits überbauten Geerenquartiers in ein Quartierplanverfahren einzubeziehen.

1.5 Richtprojekt als Alternative

Konzentration auf den westlichen Arealteil

Das Architekturbüro Schneckenburger Architekten AG hat ein alternatives Konzept zur Bebauung des Planungsgebiets entwickelt. Dieses sieht vor, die Bebauung im unteren Teil des Areals zu konzentrieren. Der Hauptverkehr der Siedlung wird ab der Russikerstrasse direkt in die Tiefgarage geführt. Die Besucherparkplätze sind über die bestehende Wegparzelle im Norden erschlossen. Als Gegenstück bleibt das steilere Gelände selbst frei als grüner Hang über dem Dorf.

2. Grundlagen des Gestaltungsplans

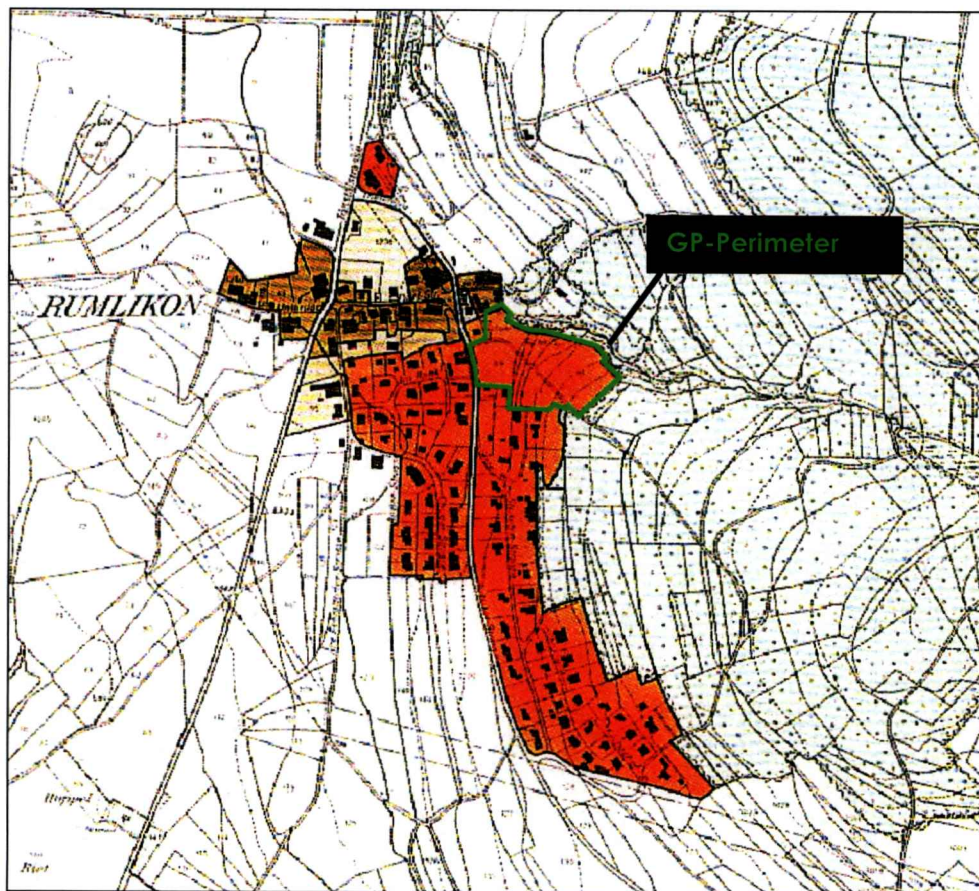
2.1 Anforderungen des PBG

- § 83 *Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.*
- A. Inhalt
- Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.*
- Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.*
- Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anforderungen beschränken.*
- § 85 *Gestaltungspläne können mit öffentlichrechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.*
- II. Privater Gestaltungsplan
- Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.*
- § 86 *Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.*
- Zustimmung
- § 87 *Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen.*
- C. Aufhebung

2.2 Vorgaben der kommunalen Nutzungsplanung

2.2.1 Bau- + Zonenordnung

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Rumlikon in der Wohnzone W2.



Ausschnitt Zonenplan

2.2.2 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan bezeichnet für das Geereengebiet keine Anlagen der Groberschliessung. Es ist durch die Feinerschliessung zugänglich zu machen.

3. Der private Gestaltungsplan „Geeren Rumlikon“



3.1 Gestaltungskonzept

Halbseitig bebaut

Der Gestaltungsplan bestimmt für die Hochbauten konzentrierte Baubereiche in der westlichen Hälfte des Gestaltungsplangebiets. Darunter liegt eine Tiefgarage, die an die Russikerstrasse anschliesst. Der Besucher- sowie der Hauslieferzugang erfolgen über die nordseitige Zufahrt beim Besucherparkplatz. Für die Notfalldienste bestehen Zugänge über die nordseitige Zufahrt und den Besucherparkplatz.

Die östliche Hälfte des Perimeters wird als grüner Landschaftsraum freigehalten.

3.2 Die Baubereiche

Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	Innerhalb der Baubereiche I – VI sind Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen. Die Bauten weisen 2 Vollgeschosse und ein Attika auf. Talseitig tritt das anrechenbare Untergeschoss in Erscheinung.
Bauten entlang der Russikerstrasse	Direkt vor der westseitigen Hauptfassade der Baubereiche I und II liegen Baubereiche für Balkone. Diese Balkone sollen attraktive Aussenräume für die Wohnungen schaffen. Sie gliedern die Längsfassaden und erlauben differenzierte Begrünungsmassnahmen.
Lärmschutz	Entlang der Russikerstrasse schafft der Baubereich Lärmschutzbauten die Ausgestaltung von Einfriedungen derart, dass sie für die strassennahen Aussenräume und die nächsten Wohnungen einen effektvollen Lärmschutz bieten. Solche Lärmschutzwände müssen aber als gestaltete Gartenmauer und mit beschränkter Höhe ausgeführt werden. Diese Gartenmauer ist durch Gartenhäuschen zu gliedern, wobei diese Fensteröffnungen zur Strasse hin aufweisen müssen.
Anpassung Waldabstand	Die konzentrierte Anordnung der Hochbauten am Hangfuss führt dazu, dass die geltende Waldabstandslinie im Norden von Baubereich III und V korrigiert und der Abstandsbereich um einige Meter – an der exponiertesten Stelle der Nordostecke des Baubereichs V um rund 11 m auf 19 m reduziert werden muss. Dieser verhältnismässigen Einschränkung steht der grosse zusammenhängende Bereich Wiesland als Kompensation gegenüber.

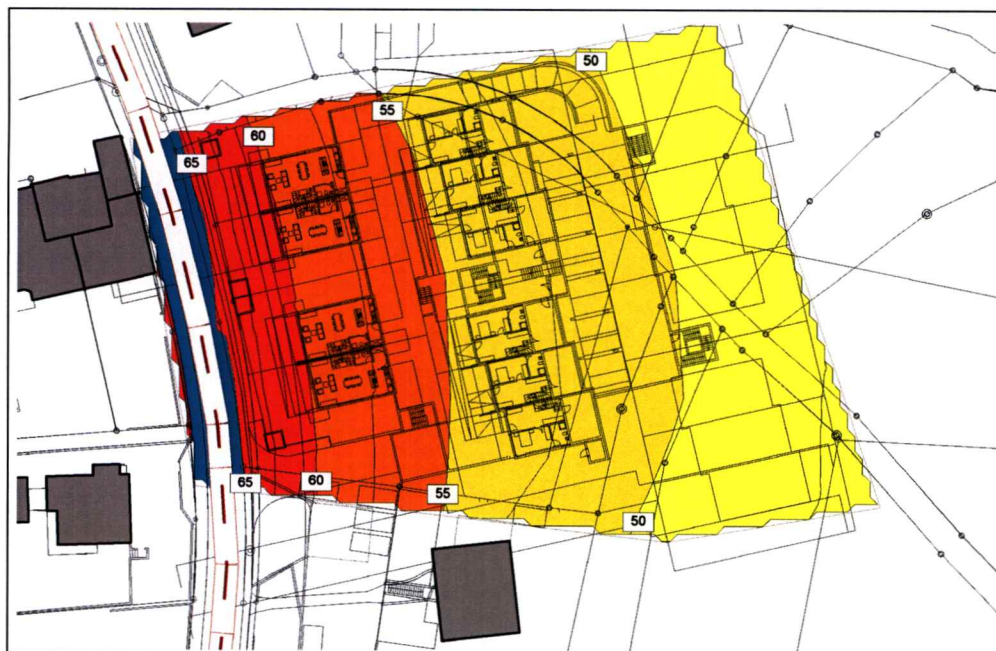
3.3 Festlegungen zum Freiraum

Richtprojekt	Für die Umgebung der Hochbauten ist das Richtprojekt richtungsweisend. Im rückwärtigen Hanggebiet wird ein Bereich Wiesland ausgeschieden, in dem wie bisher Grasland und Obstbäume unterhalten werden. Das Wiesland kann landwirtschaftlich oder für Kleintierhaltung genutzt werden.
Freiflächen	Eine Überlagerung bildet die richtungsweisende Lage der Spiel- und Ruhefläche im Nahbereich der Hochbauten. Hier sind verschiedenartige Anlagen für Spielgeräte und Erholungsflächen vorgesehen.
Schlittelpiste	Eine zweite Überlagerung des Bereichs Wiesland betrifft den Bereich Schlittelabfahrt. Dieser stellt sicher, dass am Geerenhang eine Schlittelabfahrt zur Verfügung steht.

Im Bereich Wiesland sind speziell entlang dem Fussweg sowie im weiteren Areal Obstbäume zu pflanzen, in Anknüpfung an das traditionelle Landschaftsbild.

3.4 Lärmschutz

- Belastungsgrenzwerte** Das Gestaltungsplangebietes Geeren ist durch Lärmimmissionen der Russikerstrasse betroffen. Die geplanten Gebäude liegen in einer Bauzone mit der Empfindlichkeitsstufe ES II. Das Gebiet gilt als nicht erschlossen.
- Massgebender Belastungsgrenzwert ist somit der Planungswert der ES II. Dieser beträgt 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.
- Emissionen** Die Angaben zu den Emissionen der Russikerstrasse stammen aus dem Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle Lärmschutz. Diese betragen 72.0 dB(A) am Tag und 59.3 dB(A) in der Nacht. Massgebender Betrachtungszeitraum ist somit der Tag.
- Isofonen** Wie im nachfolgenden Isofonenplan ersichtlich ist, liegen nur die beiden westlichsten Gebäude in einem Bereich mit Belastungen von über 55 dB(A) am Tag. Der Nachweis der Machbarkeit erfolgt deshalb nur für diese beiden Gebäude.



- Berechnungen** Die Ermittlung der Belastungen aus Strassenverkehrslärm erfolgt mittels Berechnung mit der Software CadnaA, Version 4.1. In den Berechnungen wird insbesondere die Lärmschutzwand entlang der Russikerstrasse mit einer Kote von 614.40 m berücksichtigt.

Die geschlossenen Brüstungen der Balkone und Loggias werden gemäss Praxis im Kanton Zürich in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Dafür wird anschliessend bei allen Empfangspunkten mit Schutz durch geschlossene Brüstungen von den ermittelten Pegeln 3 dB(A) abgezogen (s. Pläne mit Empfangspunkten und Immissionsberechnungen im Anhang Lärm).

Immissionen	Die Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand entlang der Russikerstrasse sowie der in den Plänen im Anhang bezeichneten geschlossenen Blenden, Brüstungen sowie der absorbierenden Untersichten in Balkonen und Loggias, der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe ES II an den massgebenden Lüftungsfenstern eingehalten wird.
Machbarkeit	Die Berechnungen unter den getroffenen Annahmen (Lärmschutzwand, geschlossene Blenden und Brüstungen, absorbierende Untersichten in Balkonen und Loggias) zeigen, dass die geplanten Gebäude gemäss den Grundrissen im Richtprojekt möglich sind und die massgebenden Belastungsgrenzwerte bezüglich Strassenverkehrslärm eingehalten werden.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Hauptzufahrt	Die Hauptzufahrt 1 führt zu den Besucherparkplätzen und zum Vorplatz, von dem die Hauszugänge und die verschiedenen Fusswege weiterführen. In der Tiefgarage ist eine Sammelabstellanlage für Fahrräder vorgesehen.
Zugang Liegenschaft Kat. Nr. 40 / 41	Die Zufahrt 2 sichert den bisherigen Zugang von der Russikerstrasse zu den Liegenschaften KTN Nr. 40 (neu Kat Nr. 1691) und 41. Der Zugang wird auch Fusswegverbindung zu den Hauptbauten der Bereiche I – VI verwendet.
Tiefgarage	Die Zufahrt 3 erschliesst ab der Russikerstrasse direkt die Tiefgarage. Das Areal wird mit Ausnahme der Besucherparkplätze vom motorisierten Verkehr frei gehalten. Damit wird ein grosses, zusammenhängendes Gebiet fussgänger- und kinderfreundlich ausgebildet.
Wendeplatz	Im Bereich des Vorplatzes zwischen Besucherparkplatz und den Hauszugängen verlangen die GP-Vorschriften die Schaffung eines Wendeplatzes für Servicefahrzeuge (wie Zügelfahrzeuge u.ä.) und Notfalldienste, die bis vor die Hauszugänge vorfahren können.

3.6 Meteorwasser

Extensive Begrünung	Die GP-Vorschriften legen fest, dass das anfallende Meteorwasser retentiert werden muss. Dazu sind die Flachdächer so auszubilden, dass Meteorwasser zurückgehalten wird. Sie sind zudem extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenflächen ausgebildet sind.
Geländemulde	Oberhalb des Baubereichs V und VI liegt als Überlagerung des Wieslandbereichs die Vorgabe zur Ausbildung einer Geländemulde. Sie soll bei starkem Regen – speziell in Zeiten mit gefrorenem Boden oder liegendem Gras – hangabwärts strömendes Meteorwasser auffangen und seitlich zum Bach hin in Richtung Norden ableiten. Die Ränder der Geländemulde sind als ausgerundete Schultern auszugestalten, damit im Bereich Schlittelabfahrt das Schlitteln gewährleistet ist. Eine Kombination der Geländemulde und des Fussweges Richtung Wald ist, soweit möglich, erwünscht.

3.7 Energie

Engagierte
Energiebilanz

Der Gestaltungsplan strebt eine engagierte Energiebilanz an:

- Einerseits wird eine hochwertige Aussenisolation verlangt, die den Anforderungen für das Minergie-Zertifikat entspricht.
- Andererseits wird der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser vorzugsweise mit Wärmepumpen aus Erdwärme bezogen, jedenfalls aber mit erneuerbarer Energie.

3.8 Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt richtungsweisend die Bebauung des Gebiets auf. Es ist im Anhang 1 dokumentiert.

4. Abweichungen und Vorteile

4.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Grundmasse	W2 gemäss BZO	Projekt „Geeren“	Ausnahme
Ausnutzungsziffer max.	35 %	AZ max. ist eingehalten	
Anzahl Vollgeschosse	2 VG	2 VG	
Anzahl Dachgeschosse	1 DG	1 DG	
Anzahl Untergeschosse	—	1 UG mit Wohnnutzung	X
Gebäudelänge max.	24 m	24m	
Grenzabstände - grosser Grundabstand mind. - Kleiner Grundabstand mind.	- 9 m - 5 m	- Gebäude und Grenzabstände nach aussen eingehalten - Interne Grenz und Gebäudeabstände werden unterschritten	X
Mehrlängenzuschlag (ab 18m + ¼ MLZ)		Kein Mehrlängenzuschlag notwendig	
Strassenabstand	6.0 m	4.5 m (Balkone abgestützt / ev. Wintergarten)	X
Gebäudehöhe (3.3 m pro VG + 1.5 m)	8.1 m (2 VG)	Gebäudehöhe eingehalten	
Waldabstand	30 m	Die bestehende Waldabstandslinie muss im Bereich der Hochbaute III und V angepasst werden. ¹⁾	X
Definition Dachgeschoss	45° Linie ab Schnittpunkt Decke-Fassade	In der Ostfassade (Bergseite) muss das Attikageschoss zur Vollgeschossfassade nur um mindestens 1.4 m zurückstehen. ²⁾	X

¹⁾ Innerhalb des Waldabstandes sind die Besucherparkplätze angeordnet. Die Realisierung von nicht gedeckten Parkplätzen ist innerhalb des Waldabstandes möglich.

²⁾ Werden anstelle von Attikageschossen Satteldächer realisiert, ist keine Ausnahme gegenüber der Normalbauweise notwendig

4.2 Vorteile gegenüber der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan weist gegenüber der Regelbauweise folgende verbindlichen Vorteile auf:

- Zweckmässige Erschliessung ohne landschaftlich belastende Eingriffe in den Steilhang
- Freihaltung des Hanges als grünes Naherholungsgebiet
- Detailliertes Richtprojekt mit differenzierter Begrünung mit Hochstamm-bäumen, um die Aussenräume und den Strassenraum ortstypisch zu gliedern
- Stufenloser Zugang zu allen Gebäuden
- Konsequente Trennung von Fahrverkehr und Langsamverkehr
- Abstellplätze überwiegend unter Terrain
- Besonders grosszügige Spiel- und Ruheflächen mit zweckmässiger Ausstattung
- Besonders umweltfreundliches Energiekonzept

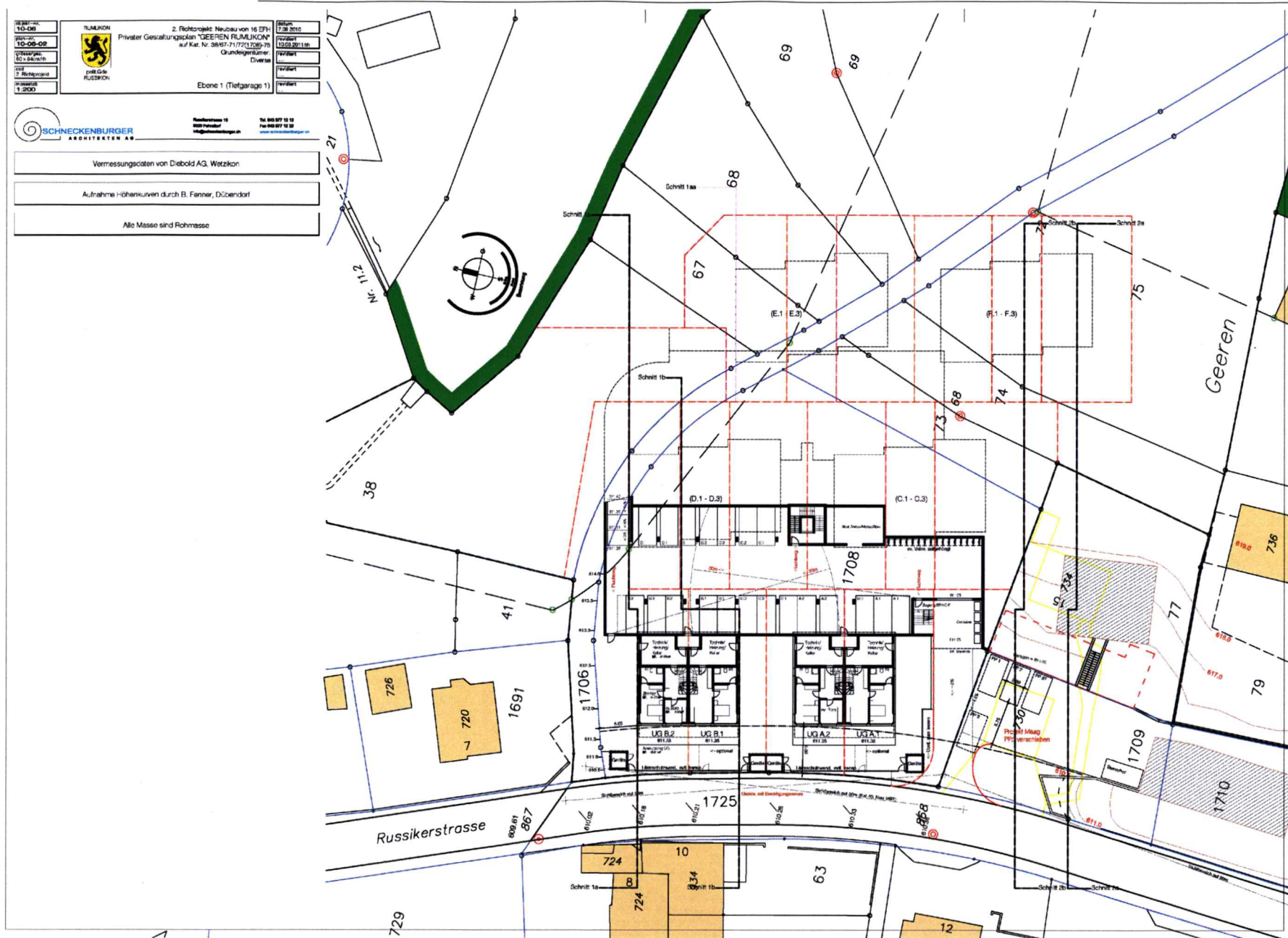
Anhang

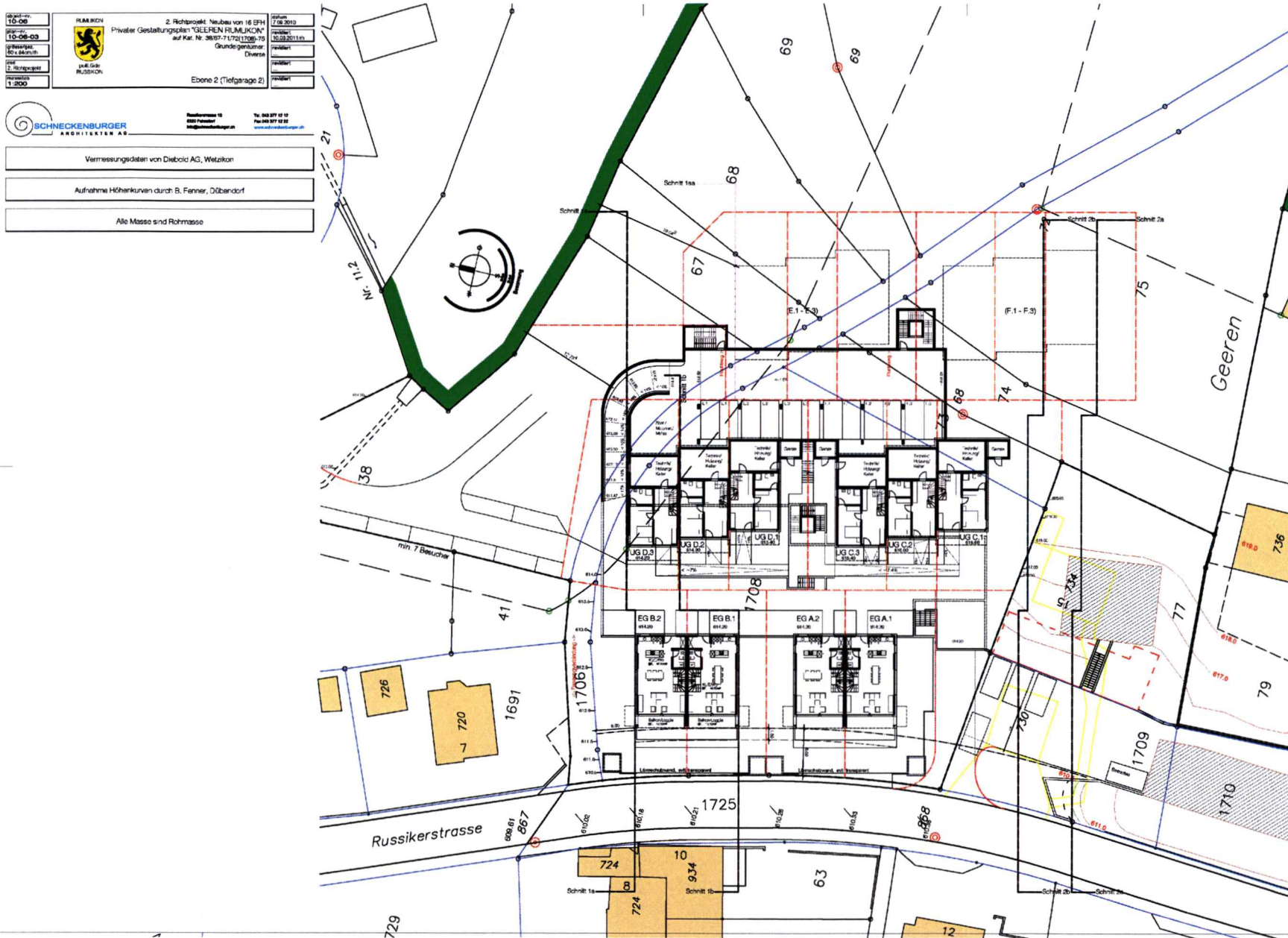
Anhang 1 **Richtprojekt**

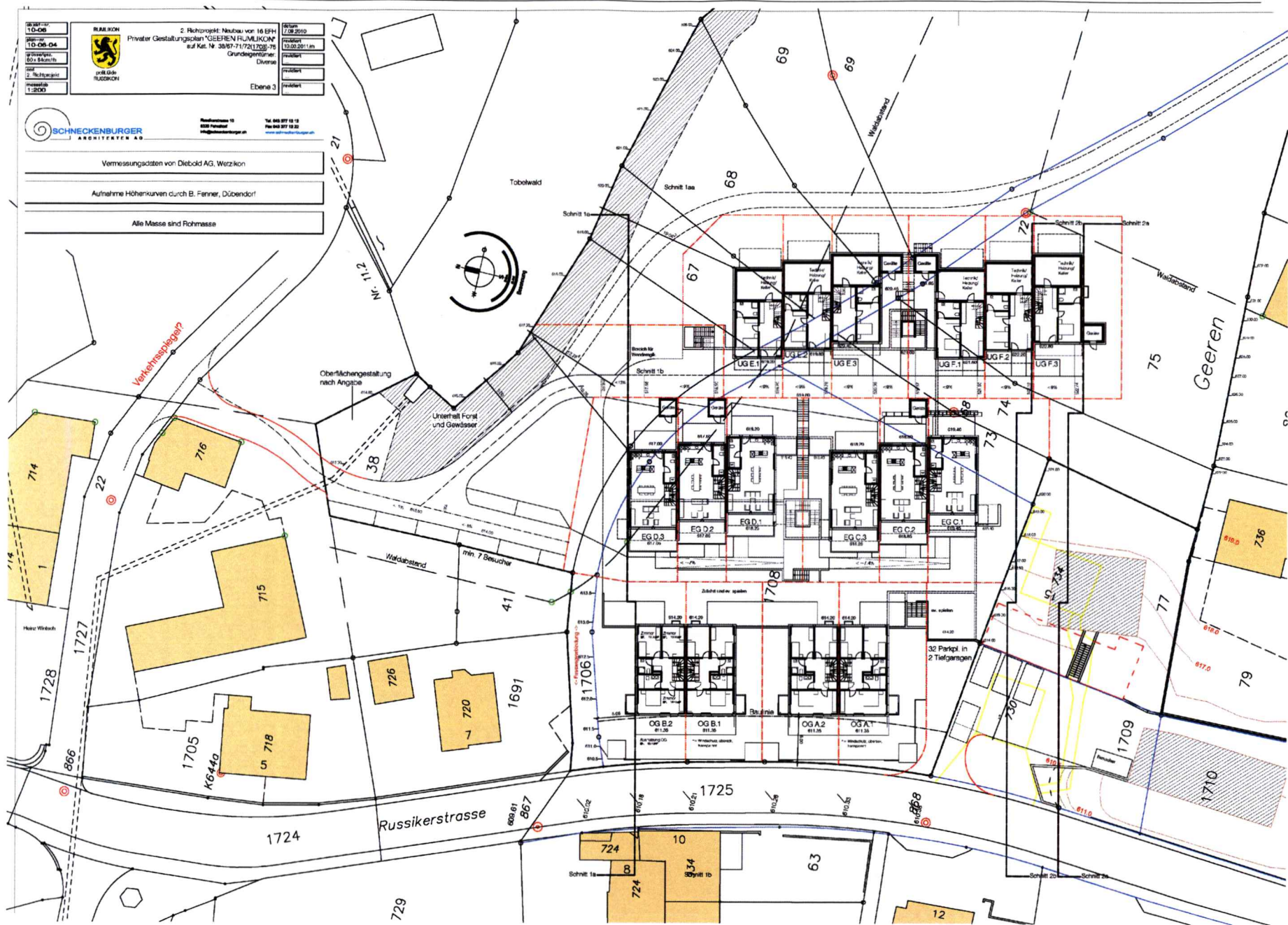
Verfasser: Schneckenburger Architekten AG
8320 Fehraltorf

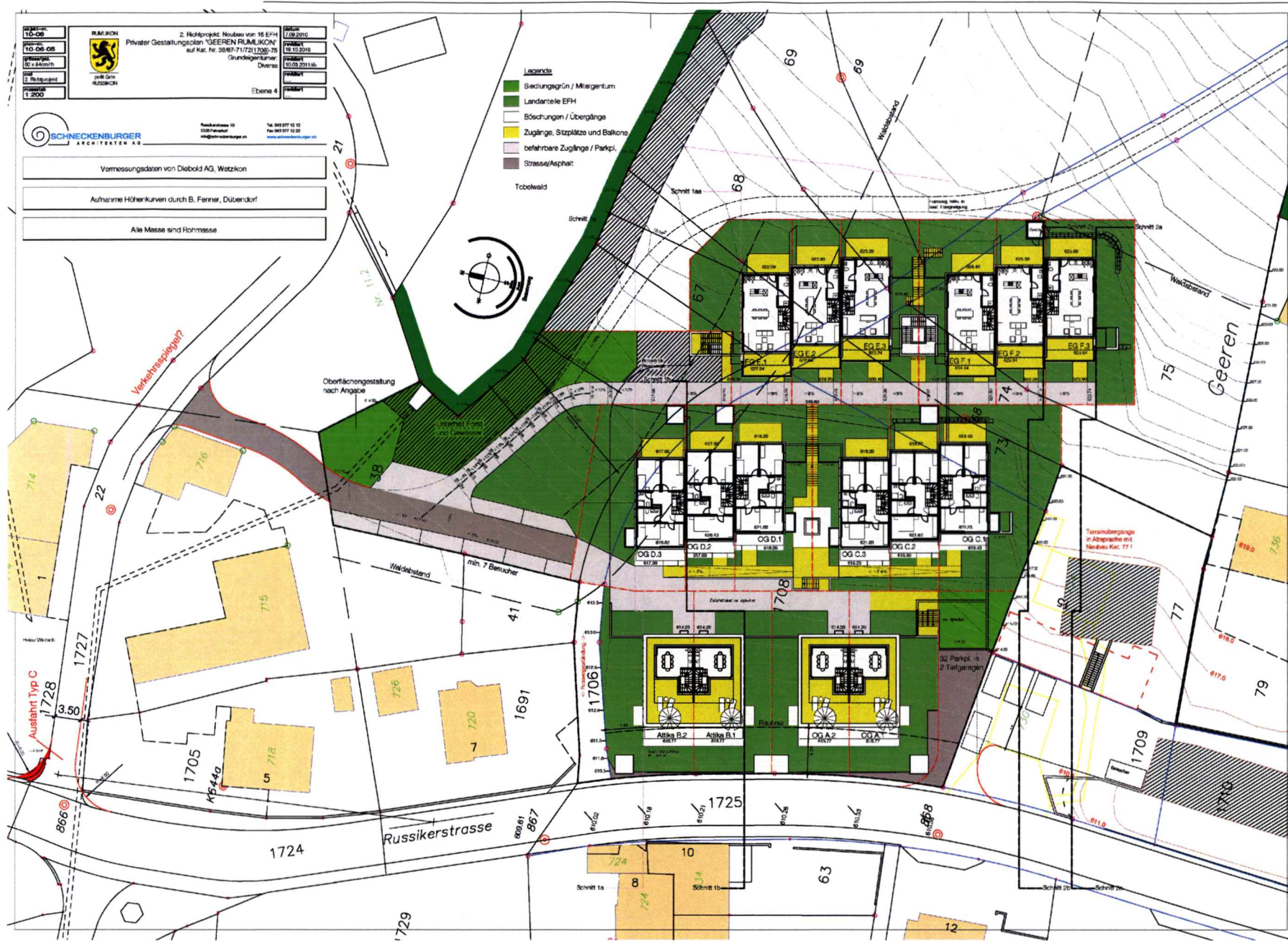
Anhang 2 **Lärmschutz**


Anhang 1, Richtprojekt









Objekt-Nr. 10-DB	RUMLIKON	2. Richtprojekt: Neubau von 16 EFH	Datum 01.09.2010
Objekt-Nr. 10-DB-05		Privater Gestaltungsplan "GEEREN RUMLIKON"	Revidiert 10.03.2011/n
Grundstück No. 3.64.6.11		auf Kat. Nr. 3067-71/72 (1220) 75	Revidiert Grundgestaltungsplan
Objekt-Nr. 2. Richtprojekt	priv. Gek. RUSSIKON	Fassaden und Terrainschnitte	Revidiert
Maßstab 1:200			

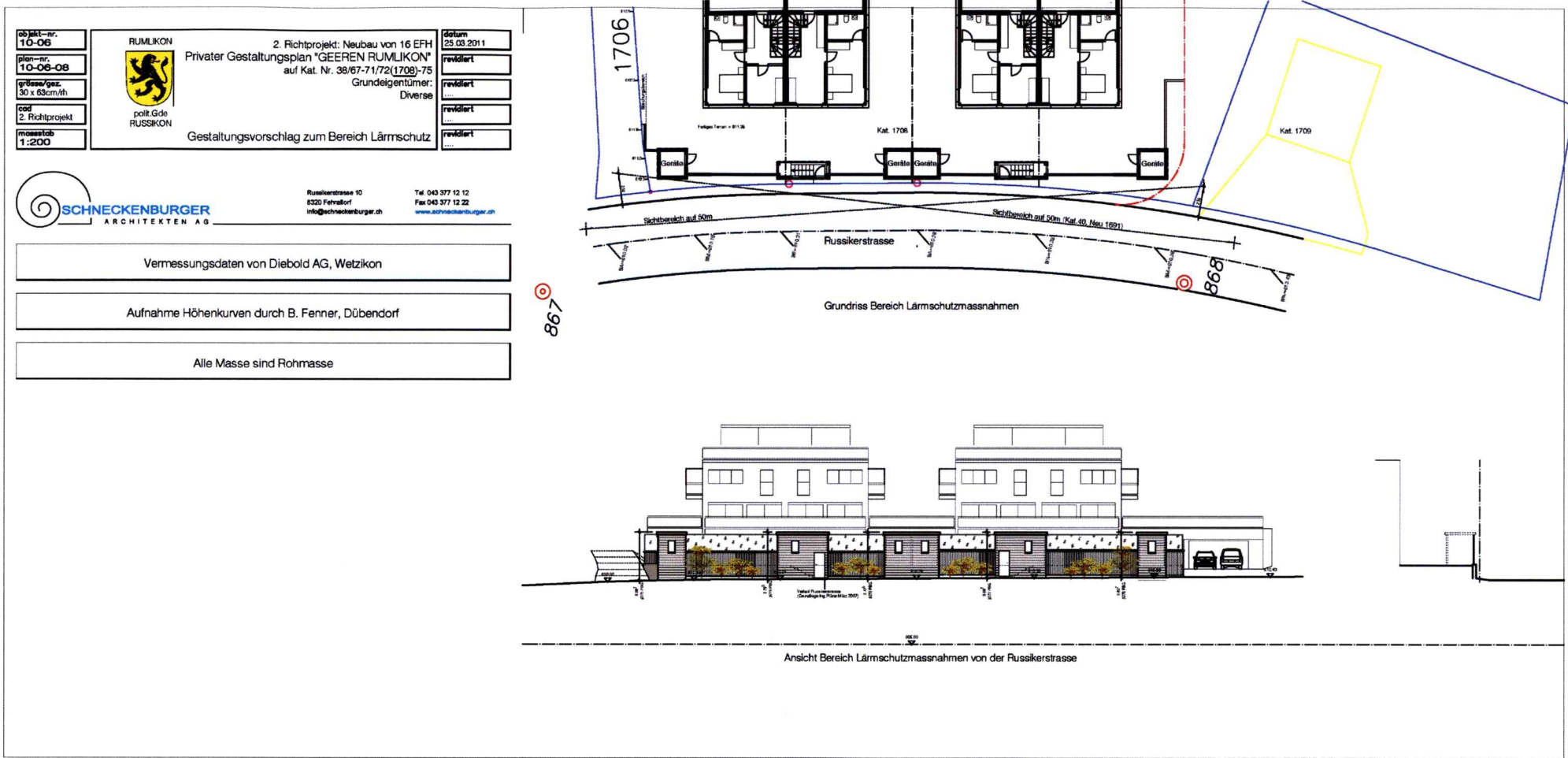
SCHNECKENBURGER
ARCHITECTEN AG

Kommunales 13
8504 Fahrwiler
8504 Fahrwiler

Tel. 041 917 13 12
Fax 041 917 13 22
www.schneckenburger.ch

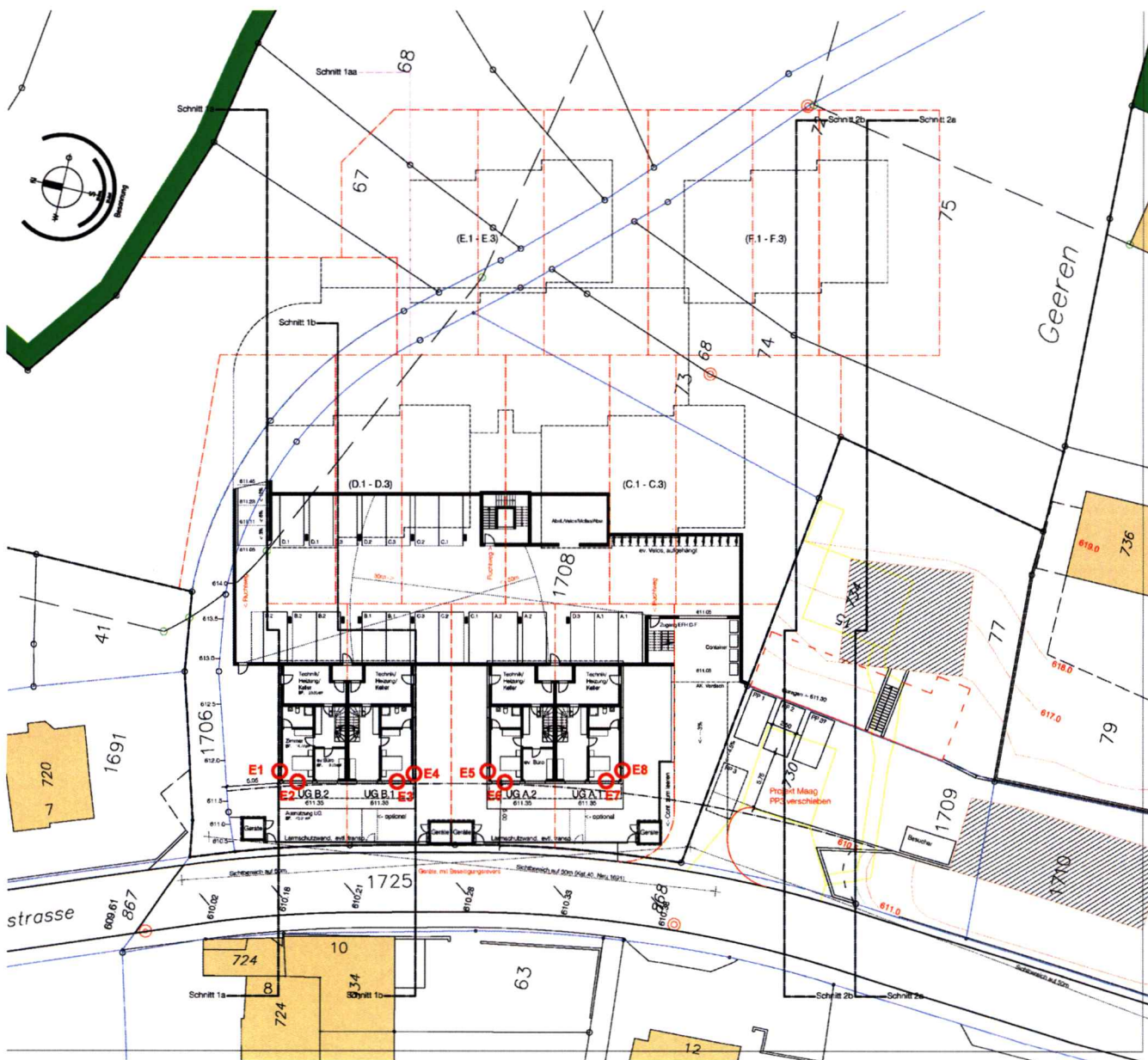
Vermessungsdaten von Diebold AG, Wetzikon
Aufnahme Höhenkurven durch B. Fenner, Dübendorf
Alle Masse sind Rohmasse



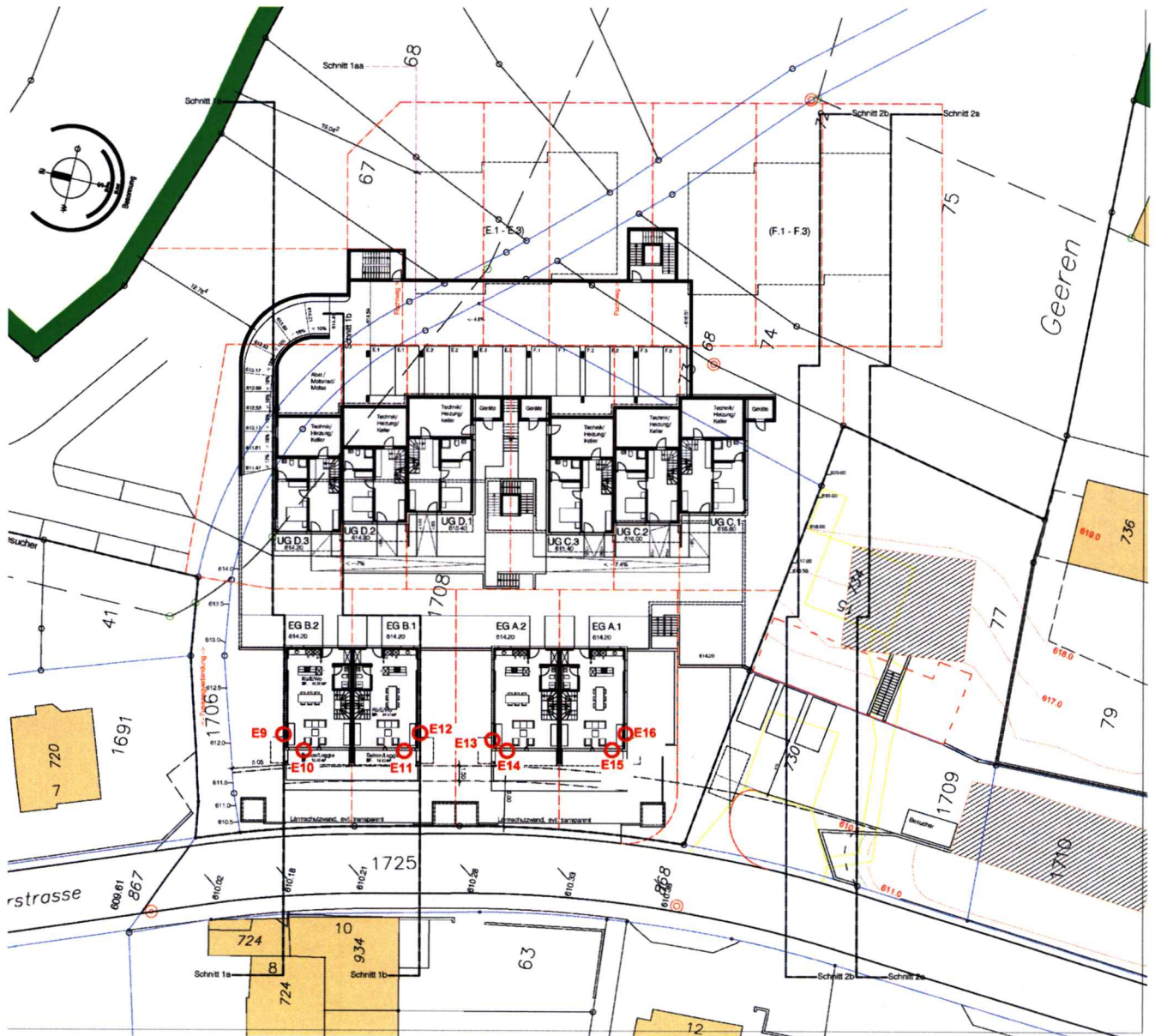


Anhang 2, Lärmschutz

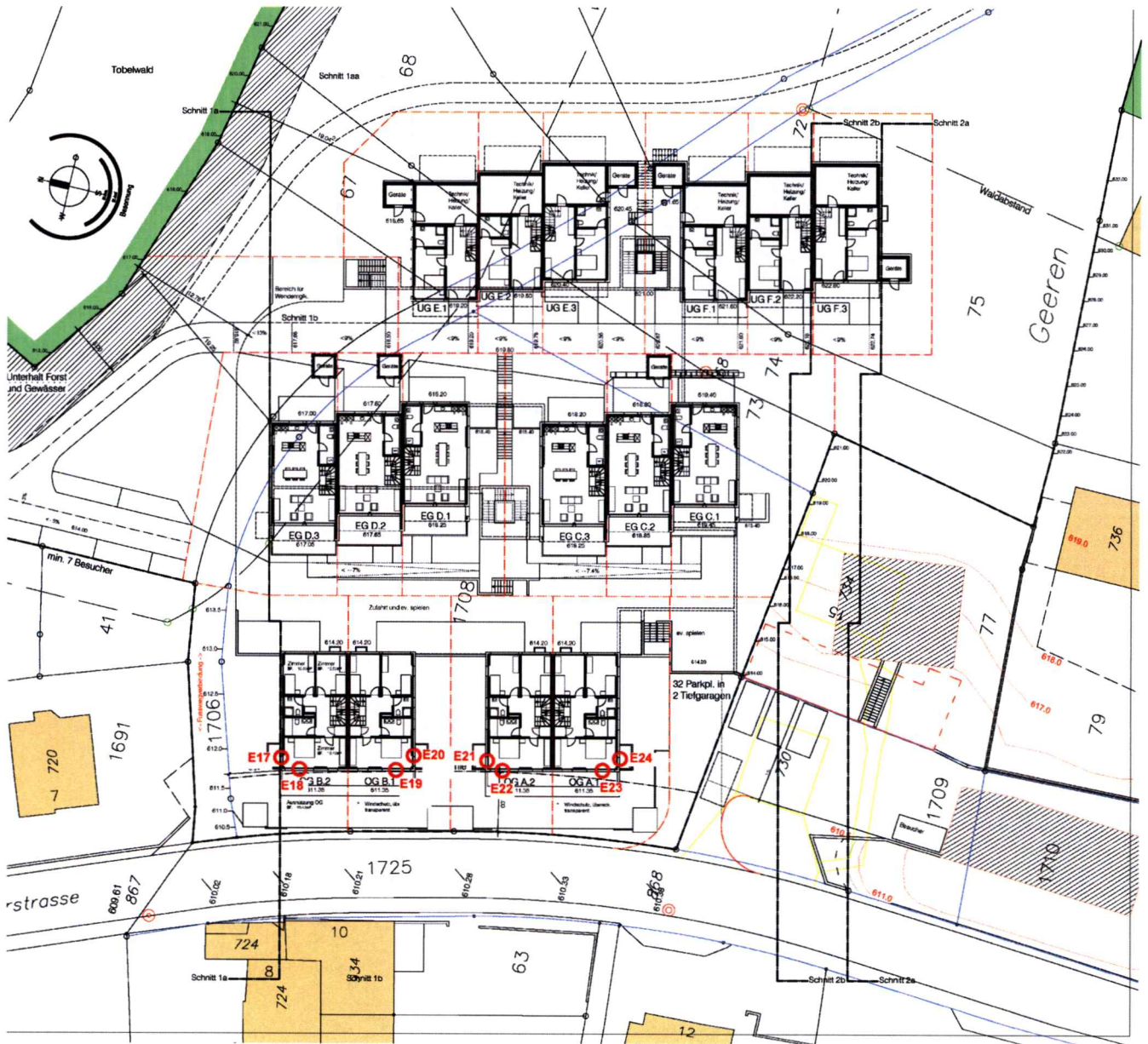
Empfangspunkte Ebene 1



Empfangspunkte Ebene 2



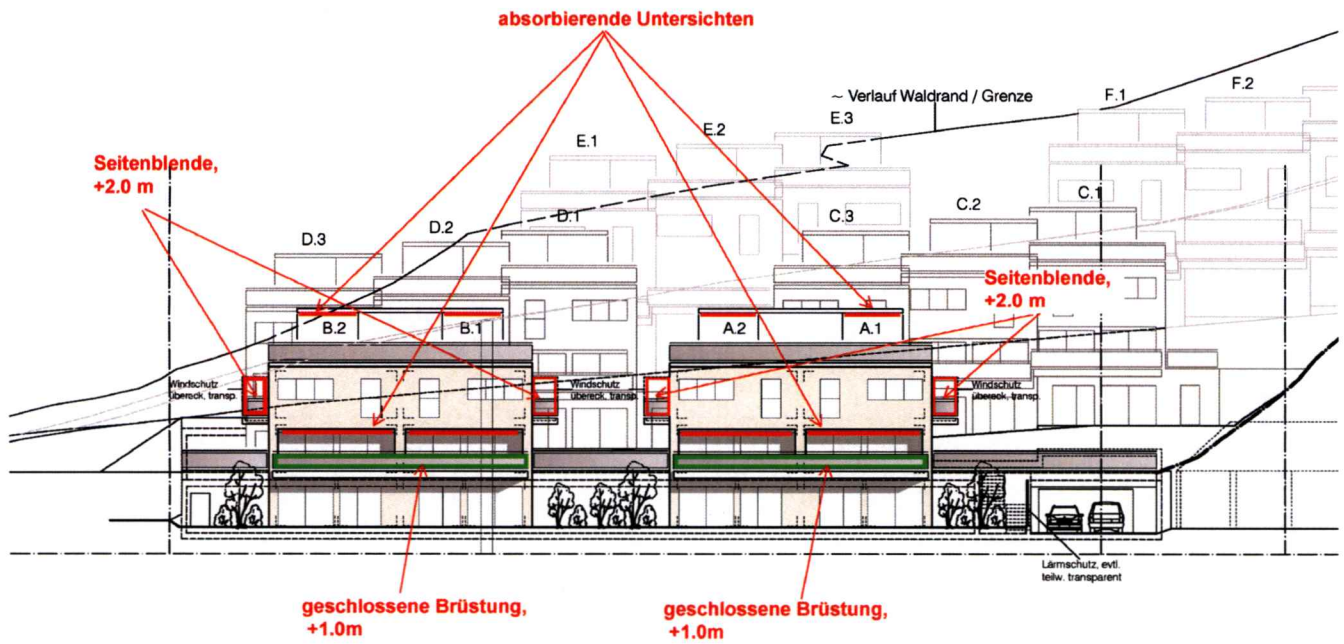
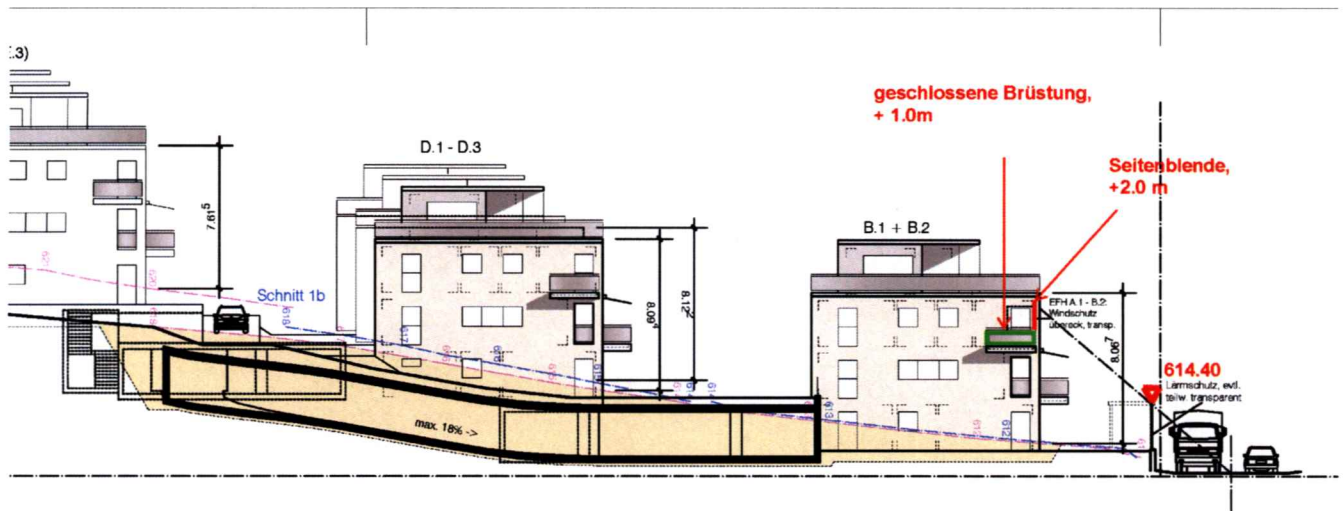
Empfangspunkte Ebene 3



Empfangspunkte Ebene 4



Massnahmen



Immissionen Strassenverkehrslärm

EP	Pegel Lr		Reduktion Brüstungen	Beurteilungspegel		Planungswert ES II		PW ES II eingehalten?	Bemerkung
	Tag (dBA)	Nacht (dBA)		Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)		
E01	53	40		53	40	55	45	Ja	
E02	51	38		51	38	55	45	Ja	
E03	47	34		47	34	55	45	Ja	
E04	44	31		44	31	55	45	Ja	
E05	44	31		44	31	55	45	Ja	
E06	46	33		46	33	55	45	Ja	
E07	51	38		51	38	55	45	Ja	
E08	52	40		52	40	55	45	Ja	
E09	54	41		54	41	55	45	Ja	
E10	56	43	-3	53	40	55	45	Ja	
E11	54	42	-3	51	39	55	45	Ja	
E12	49	37		49	37	55	45	Ja	
E13	49	36		49	36	55	45	Ja	
E14	53	41	-3	50	38	55	45	Ja	
E15	55	42	-3	52	39	55	45	Ja	
E16	55	42		55	42	55	45	Ja	
E17	57	44	-3	54	41	55	45	Ja	
E18	60	47		60	47	55	45	Nein	*1)
E19	60	47		60	47	55	45	Nein	*1)
E20	55	42	-3	52	39	55	45	Ja	
E21	55	43	-3	52	40	55	45	Ja	
E22	59	47		59	47	55	45	Nein	*1)
E23	59	46		59	46	55	45	Nein	*1)
E24	56	44	-3	53	41	55	45	Ja	
E25	51	38		51	38	55	45	Ja	
E26	50	37	-3	47	34	55	45	Ja	
E27	51	38	-3	48	35	55	45	Ja	
E28	52	39		52	39	55	45	Ja	
E29	51	39		51	39	55	45	Ja	
E30	52	39	-3	49	36	55	45	Ja	
E31	50	38	-3	47	35	55	45	Ja	
E32	52	39		52	39	55	45	Ja	

*1) Kein massgebendes Lüftungsfenster

56 Belastung > Planungswert ES II