



Referenz-Nr.: ARER-B9MBCT/ ARE 19-0277

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/6

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Russikon**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 5. September 2018
- Unterlagen - Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 5. September 2018
- Ergänzungsplan Nr. 1.1 Kernzone Russikon Dorf Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.2 Kernzone Ludetswil Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.3 Kernzone Madetswil Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.4 Kernzone Rumlikon Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.5 Kernzone Wilhof Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.6 Kernzone Gündisau Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.7 Kernzone Bläsimühle Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.8 Kernzone Sennhof Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Ergänzungsplan Nr. 1.9 Kernzone Sommerau Mst. 1:1000 vom 5. September 2018
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. September 2018
- Weitere Unterlagen - Strukturanalysen vom 4. Juli 2018
- Räumliches Entwicklungsleitbild Mst. 1:5000 vom 4. Juli 2018
- Aufzuhebende - Erschliessungsplan (RRB Nr. 960 vom 27. Juni 2001 / Teilrevision ARV Nr. 1256 vom 2. September 2005)
- Planungsinstrumente

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Zonenplan und die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurden letztmals 1996 umfassend revidiert. Die Kernzonenpläne wurden im Jahre 2009 gesamthaft teilrevidiert. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt primär aus Gründen einer allgemeinen Aktualisierung der Unterlagen in Bezug auf die Ziele und Bedürfnisse der Bevölkerung sowie aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung. Zu letzterem zählt auch die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Mit der Teilrevision der BZO sollen nebst der Harmonisierung der Baubegriffe insbesondere die Kernzonenvorschriften angepasst werden. Damit verbunden ist eine Anpassung der Kernzonenpläne. Weitere punktuelle Änderungen in der BZO betreffen Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen sowie die ergänzenden Bauvorschriften. Der Zonenplan wird vereinzelt, aufgrund der Erkenntnisse aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild und der



Strukturanalyse, angepasst.

Aufgrund der gemäss Angaben der Gemeinde mit Ausnahme der geplanten Zelglistrasse vollständig realisierten Groberschliessung soll der nicht mehr benötigte Erschliessungsplan aus dem Jahr 2001 ersatzlos aufgehoben werden.

**Festsetzung** Die Gemeindeversammlung Russikon setzte mit Beschluss vom 3. September 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. Oktober 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde auch eine Teilrevision der Richtplanung von der Gemeindeversammlung Russikon festgesetzt. Der Genehmigungsentscheid dazu erfolgt mit separater Verfügung.

**Anhörung** Aufgrund der Nichtgenehmigung der Ergänzung von Art. 43 BZO bezüglich Wohnen in der Gewerbe- und Industriezone, der Einzonung Rumlikon Unterdorf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2988 sowie der entsprechenden Perimetererweiterung im Kernzonenplan Rumlikon wurde die Gemeinde Russikon mit Schreiben vom 21. Januar 2019 angehört. Der Gemeinderat nahm mit Beschluss vom 6. Februar 2019 Stellung. Danach wird die in Aussicht gestellte teilweise Nichtgenehmigung akzeptiert.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

**Wesentliche Festlegungen und Vorschriften** Der Zonenplan wird gemäss der Darstellungsverordnung (VDNP) angepasst. Für wichtige Entwicklungsgebiete, wie «Russikon Zentrum» und «Im Berg», werden Gestaltungsplanpflichten eingeführt. Punktuelle Ein-, Auf- und Umzonungen erfolgen auf Basis des erarbeiteten Entwicklungsleitbilds. Im Rahmen der Revision der Kernzonenpläne werden verschiedene Anpassungen vorgenommen. Hervorzuheben sind die Neuzuweisung in der Bautypisierung sowie Perimeteranpassungen. Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung erfahren sowohl materielle und als auch redaktionelle Änderungen, in dessen Zug die Nummerierung der Artikel angepasst wird und die Baubegriffe gemäss der Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. März 2017 harmonisiert werden. Die Kernzonenvorschriften werden in Abstimmung mit den Kernzonenplänen umfassend angepasst und mit Vorschriften betreffend das Ortsbild ergänzt. Im Bereich der Vorschriften für Gewerbe- und Industriezonen wird die Baumassenziffer leicht erhöht und eine Regelung zu Wohnräumen getroffen. Weitere Anpassungen betreffen die Verringerung der Anforderungen an Arealüberbauungen im Sinne der inneren Verdichtung, Änderungen an den Vorgaben für Terrassenhäuser, Klein- und Anbauten, Pflichtparkplätze, Veloabstellplätze und Abfallentsorgung. Der Erschliessungsplan wird ersatzlos aufgehoben.

**Ergebnis der Genehmigungsprüfung** Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Oktober 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen. Nicht berücksichtigt wurden die Auflagen in Bezug auf die Ergänzung von Art. 43 BZO bezüglich Wohnen in der Gewerbe- und Industriezone, die Einzonung Rumlikon Unterdorf sowie die entsprechende Peri-



metererweiterung im Kernzonenplan Rumlikon. Zu diesen Punkten resultiert eine Nichtgenehmigung, welche wie folgt begründet wird:

Art. 43 BZO (Wohnen in der Industrie- und Gewerbezone) Gemäss Art. 43 BZO wird bezüglich der Nutzung von Gewerbe- und Industriezonen ergänzt, dass pro Gebäude standortgerechte Wohnräume zulässig sind, deren Geschossfläche höchstens 35% der gesamten Betriebsfläche, jedoch maximal 250 m<sup>2</sup> beträgt.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde festgehalten, dass Wohnnutzungen in Industrie- und Gewerbebezonen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind in Industrie- und Gewerbebezonen nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Zudem können in der Bau- und Zonenordnung provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Betriebsangehörige ermöglicht werden.

Die in Art. 43 BZO vorgenommene Ergänzung geht über die Regelungsmöglichkeiten gemäss § 56 Abs. 4 PBG für Wohnen in der Industrie- und Gewerbezone hinaus und ist demzufolge nicht genehmigungsfähig.

Einzonung Rumlikon Unterdorf Ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2988 soll von der kantonalen Landwirtschaftszone in die benachbarte Kernzone K1 eingezont werden. Damit soll eine gewisse Verdichtung im Zentrum von Rumlikon und eine Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Wohnen ermöglicht werden (vgl. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV).

In der Vorprüfung wurde vom Kanton ausgeführt, dass auf die Einzonung verzichtet werden muss, mit Verweis darauf, dass die Einzonung im Nichtsiedlungsgebiet erfolgt und sich die Zonenabgrenzung teilweise nicht auf Grundstücksgrenzen bezieht.

Gestützt auf §§ 16 Abs. 1 und 47 PBG, wonach Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets auszuscheiden sind, wird die Einzonung nicht genehmigt. Ein Anordnungsspielraum besteht nicht.

Kernzonenplan Rumlikon Infolge Nichtgenehmigung der Einzonung Rumlikon Unterdorf ist auch die Perimetererweiterung im Kernzonenplan Rumlikon (Ergänzungsplan Nr. 1.4) nicht rechtmässig und demzufolge nicht genehmigungsfähig. An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, dass der auf Seite 37 des Erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV gezeigte Ausschnitt des Kernzonenplans Rumlikon nicht mit der zur Genehmigung eingereichten Fassung des Kernzonenplans (Mst. 1:1000) übereinstimmt.

Aufhebung Erschliessungsplan Die Groberschliessung in Russikon ist, mit Ausnahme der geplanten Zelglistrasse, abgeschlossen. Der Erschliessungsplan erfülle nach dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV auf Seite 43 seinen Zweck nicht mehr und weise keinen rechtlich eigenständigen Inhalt mehr auf. Er werde daher nicht mehr benötigt und soll infolgedessen aufgehoben werden. Bezüglich die geplante Zelglistrasse wird darauf verwiesen, dass diese im Verkehrsplan weiterhin als geplante Sammelstrasse bezeichnet sei. Wie sich an der Gemeindeversammlung jedoch gezeigt hat, wurden sämtliche Sammelstrassen innerhalb des Siedlungsgebiets aufgehoben, so dass diese Feststellung nicht (mehr) stimmt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigungsfähigkeit der Aufhebung der Sammelstrassen im Siedlungsgebiet von Russikon in einer separaten Verfügung (Teilrevision Richtplanung) abgehandelt wird.



Im vorliegenden Fall wird festgestellt, dass bezüglich die geplante Zelglistrasse aufgrund des Vorhandenseins von Baulinien und des Eintrags einer geplanten Sammelstrasse im Verkehrsplan im Erschliessungsplan einzig die Kostenfrage geregelt wird. In Anbetracht, dass die Reservezone im Gebiet, in welchem die geplante Zelglistrasse verläuft, in absehbarer Zeit nicht entwickelt bzw. durch eine Einzonung planerisch nicht aktiviert wird und die Projektierungskosten bei einer Aufhebung des Erschliessungsplans neu berechnet und gesichert werden können, kann einer Aufhebung des Erschliessungsplans zugestimmt werden.

**Hinweis Denkmalpflege** Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde beantragt, den bestehenden Textbaustein im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV auf Seite 9 bezüglich die Objektliste der Denkmalpflege wie folgt anzupassen: *"Die Kantonale Denkmalpflege führt das «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei überkommunalen Schutzobjekten und deren Umgebung. Der Kanton Zürich überprüft derzeit das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, dessen Festsetzung bis Ende 2018 erfolgt. Im GIS-Browser des Kantons können die überkommunal inventarisierten wie auch die bereits formell geschützten Objekte abgefragt werden. Zudem soll mittelfristig das kommunale Inventar auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung abgestimmt werden."*

Dieser Auflage ist die Gemeinde nicht nachgekommen, weshalb in dieser Verfügung klar gestellt wird, was unter der Objektliste zu verstehen ist.

**Hinweis zu Art. 57 BZO**  
**Veloabstellplätze** Die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgenommene Ergänzung von Art. 57 BZO besagt, dass genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen und dass dabei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen seien. Es würden die normgemässen Richtwerte gelten. Letztere werden allerdings nicht benannt und auch im Erläuterungsbericht finden sich keine Hinweise dazu. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren in einer geeigneten Form bekannt zu geben, welche normgemässen Richtwerte für die Anwendung im Baubewilligungsverfahren gemeint sind.

**Hinweis zu Art. 59 BZO**  
**Spiel- und Ruheflächen** Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Russikon gemäss § 248 Abs. 2 PBG ergänzende Bestimmungen im Bereich der Spiel- und Ruheflächen vornimmt, indem für Mehrfamilienhäuser ab fünf Wohnungen spezifische Vorgaben gemacht werden. Es gilt festzuhalten, dass für Mehrfamilienhäuser generell, und im Falle von Russikon insbesondere auch für Mehrfamilienhäuser mit weniger als fünf Wohnungen, die Vorgaben gemäss § 248 PBG uneingeschränkt gelten.

**Hinweis**  
**Hochwasserschutz** Im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 7.3 Umwelt, ist eine Massnahmenplanung bezüglich Hochwasserschutzmassnahmen erwähnt. Das AWEL weist darauf hin, dass die nach dem Erlass der Gefahrenkarte erforderliche Massnahmenplanung der Gemeinde dem AWEL zurzeit noch nicht vorliegt (BDV Nr. 1872 vom 19. Dezember 2014).

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).



Nicht genehmigt werden:

- Die Ergänzung in Art. 43 BZO bezüglich Wohnen in der Industrie- und Gewerbezone
- Die Einzonung Rumlikon Unterdorf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2988
- Die Perimetererweiterung im Kernzonenplan Rumlikon auf Grundstück Kat.-Nr. 2988

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I und II).

Hinweise zur Ergreifung  
von allfälligen  
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I und II) ist die Gemeinde Russikon nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde Russikon zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile sind keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv III). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv III bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Russikon zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Teilrevision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 3. September 2018 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.
- II. Die Aufhebung des Erschliessungsplans von Russikon, welche die Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 3. September 2018 beschlossen hat, wird genehmigt.



- III. Die Ergänzung in Art. 43 BZO bezüglich Wohnen in der Industrie- und Gewerbezone, die Einzonung Rumlikon Unterdorf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2988 und die entsprechende Perimetererweiterung im Kernzonenplan Rumlikon werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- IV. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- V. Die Russikon wird eingeladen
- Dispositiv I bis III sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren in einer geeigneten Form bekannt zu geben, welche normgemässen Richtwerte in Art. 57 BZO in Bezug auf Veloabstellplätze gemeint sind.
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinde Russikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
  - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz
  - Baudirektion, Generalsekretariat, Stab, Recht
  - Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr, Bauen an Staatsstrassen

Baudirektion

*Maan*



Teilrevision Nutzungsplanung

Genehmigung

Zonenplan

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

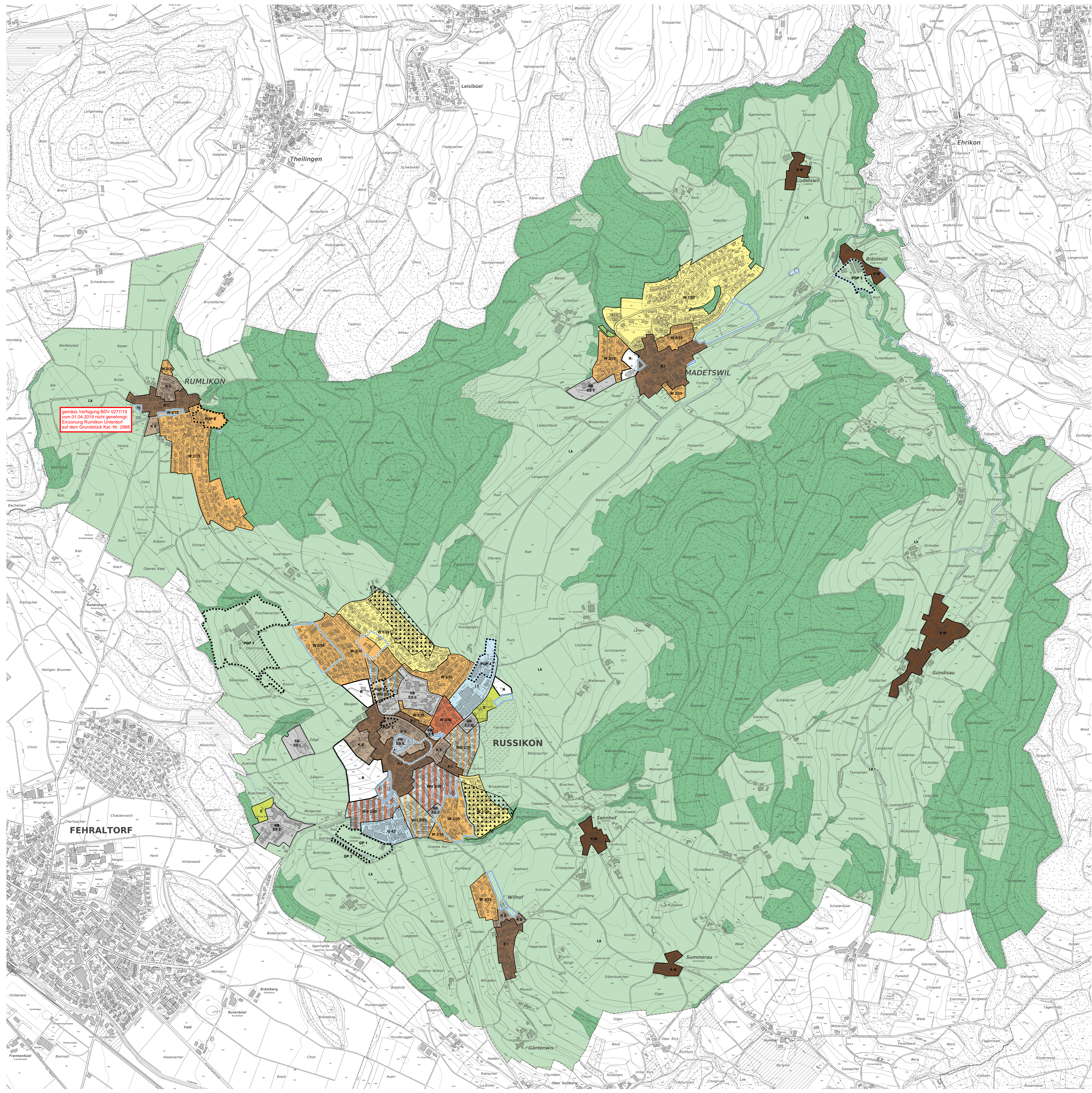
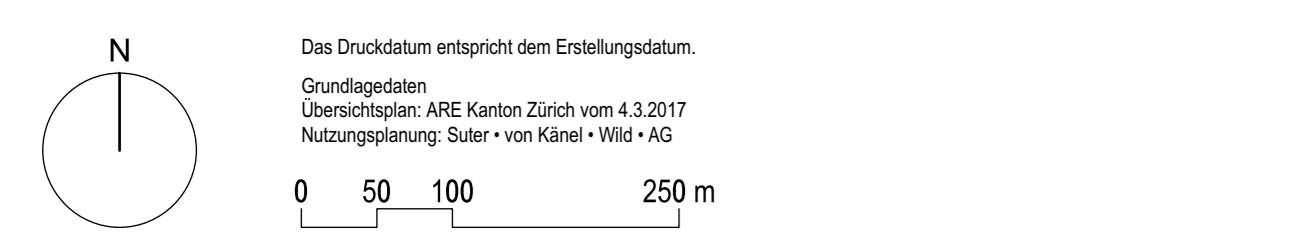
Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019

Für die Baudirektion:

Festlegungen	Empfehlungskategorie (ES)
<b>K I</b> Kernzone I	III
<b>K II</b> Kernzone II	III
<b>K W</b> Weiler	III
<b>W 100</b> Wohnzone	III
<b>W 235</b> Wohnzone	II
<b>W 350</b> Wohnzone	II
<b>WG 235</b> Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
<b>WG 350</b> Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
<b>G 4.5</b> Gewerbezone	III
<b>I S</b> Industriezone	III
<b>OB</b> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	I / II / III
<b>E</b> Erholungszone	III
<b>F</b> kommunale Freizeitzone	-
<b>R</b> Reservationszone	-
<b>Gestaltungspflicht</b>	-
<b>Aussichtsschutz</b>	-

Informationen	Gestaltungspläne bestehend
<b>Informationsinhalte</b>	
<b>gestaltete Pläne bestehend</b>	
<b>kanonische Landschaftszone</b>	
<b>Wald</b>	
<b>Gewässer</b>	
<b>beantragte Festlegungen</b>	

Ergänzungspläne	Genehmigung
<b>Kernzonen</b>	
- Kernzone Russikon Dorf	in Bearbeitung
- Kernzone Lütolden	in Bearbeitung
- Kernzone Rüschlikon	in Bearbeitung
- Kernzone Wilhof	in Bearbeitung
- Kernzone Gündisau	in Bearbeitung
- Kernzone Sennhof	in Bearbeitung
- Kernzone Sommerau	in Bearbeitung
<b>Wald- oder Grünzonen</b>	
- Wald- oder Grünzonen Russikon Dorf	genehmigt am 12.12.2009
- Wald- oder Grünzonen Lütolden	genehmigt am 12.12.2009
- Wald- oder Grünzonen Rüschlikon	genehmigt am 12.12.2009
- Wald- oder Grünzonen Wilhof	genehmigt am 12.12.2009
- Wald- oder Grünzonen Gündisau	genehmigt am 12.12.2009
- Wald- oder Grünzonen Sennhof	genehmigt am 12.12.2009
- Wald- oder Grünzonen Sommerau	genehmigt am 12.12.2009
<b>Aussichtsschutz</b>	
- Aussichtsschutz Russikon Dorf	genehmigt am 14.11.1998
- Aussichtsschutz Lütolden	genehmigt am 14.11.1998
<b>Gestaltungspläne</b>	
- Ortsbild- und Ortsstrukturplan (OS) Russikon Dorf	genehmigt am 11.11.1994
- Ortsbild- und Ortsstrukturplan (OS) Lütolden	genehmigt am 11.11.1994
- Ortsbild- und Ortsstrukturplan (OS) Rüschlikon	genehmigt am 11.11.1994
- Ortsbild- und Ortsstrukturplan (OS) Wilhof	genehmigt am 11.11.1994
- Ortsbild- und Ortsstrukturplan (OS) Gündisau	genehmigt am 11.11.1994
- Ortsbild- und Ortsstrukturplan (OS) Sennhof	genehmigt am 11.11.1994
- Ortsbild- und Ortsstrukturplan (OS) Sommerau	genehmigt am 11.11.1994



gemäss Verfügung BDK 0277/19 vom 01.04.2019 nicht genehmigt: Einweisung Russikon Unterdorf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2988



Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Russikon Dorf

Ergänzungsplan Nr. 1.1 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019

Für die Baudirektion:

**Genehmigung**

Teilrevision Nutzungsplanung

**Kernzone Russikon Dorf**

Ergänzungsplan Nr. 1.1 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31089 - 5.9.2018

**Kommunale Zonen**

- K I** historische Kernzonen, Art. 4
- K II** erweiterte Kernzone, Art. 4

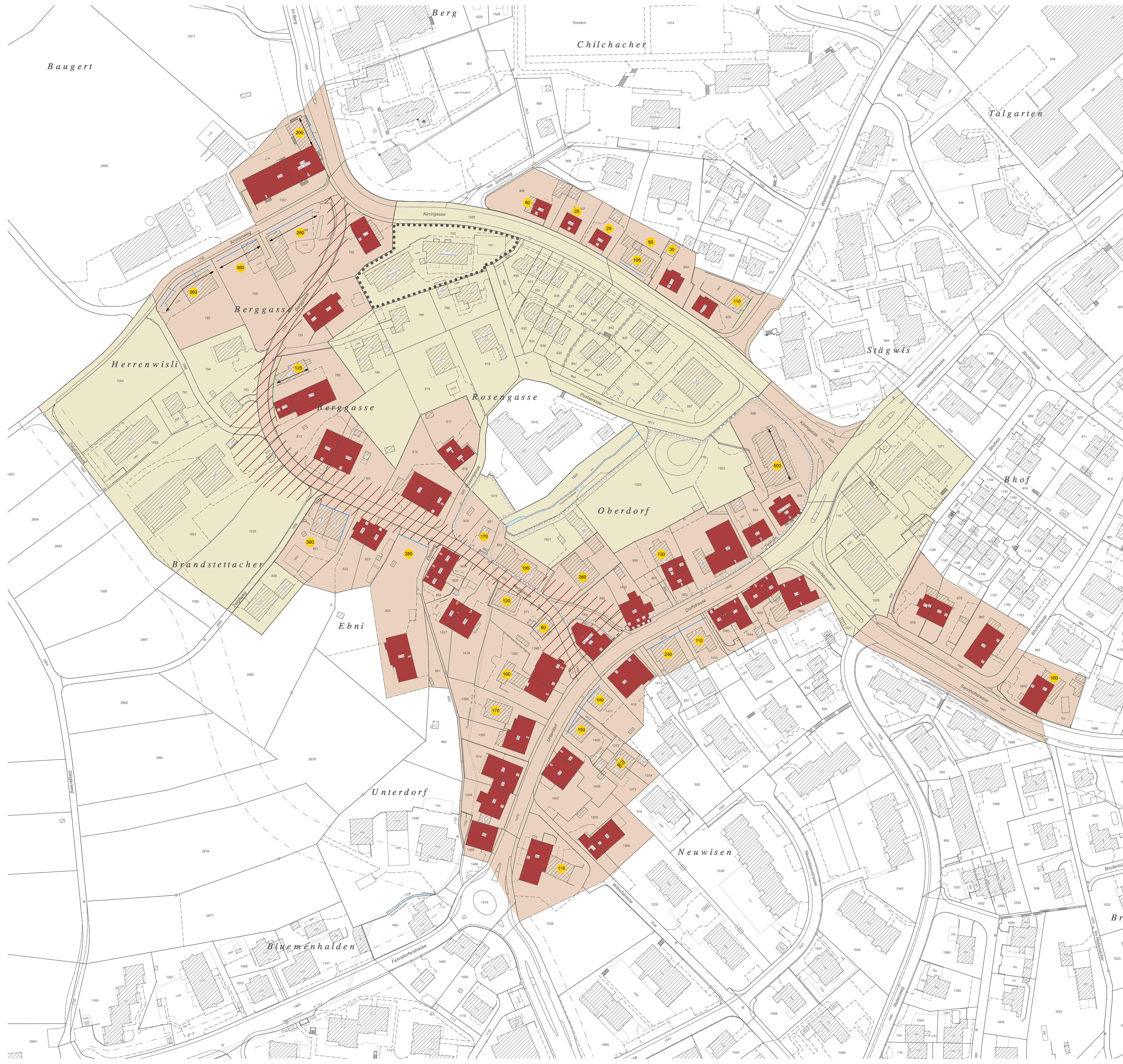
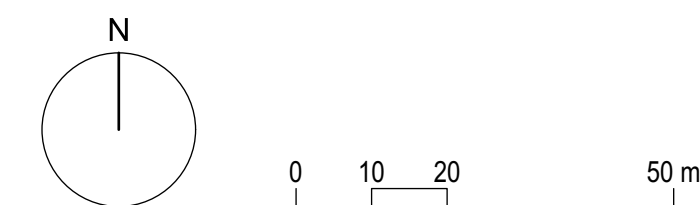
**Überlagernde Festlegungen**

- Bautyp A, Art. 12
- Bautyp B, Art. 13
- äusserste mögliche Fassadenlinie, Art. 18
- obligatorische Fassadenlinie, Art. 18
- Hauptfstrichtung, Art. 23
- besonderer Aussenraum, Art. 9
- Gestaltungsplanpflicht, Art. 19

**Informationsinhalte**

- Gestaltungsplan bestehend

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.  
Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingesa Oberland AG vom 7.7.2016  
Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt.  
Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung.  
Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Ludetswil

Ergänzungsplan Nr. 1.2 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019**

Für die Baudirektion:

Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

## Kernzone Ludetswil

Ergänzungsplan Nr. 1.2 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

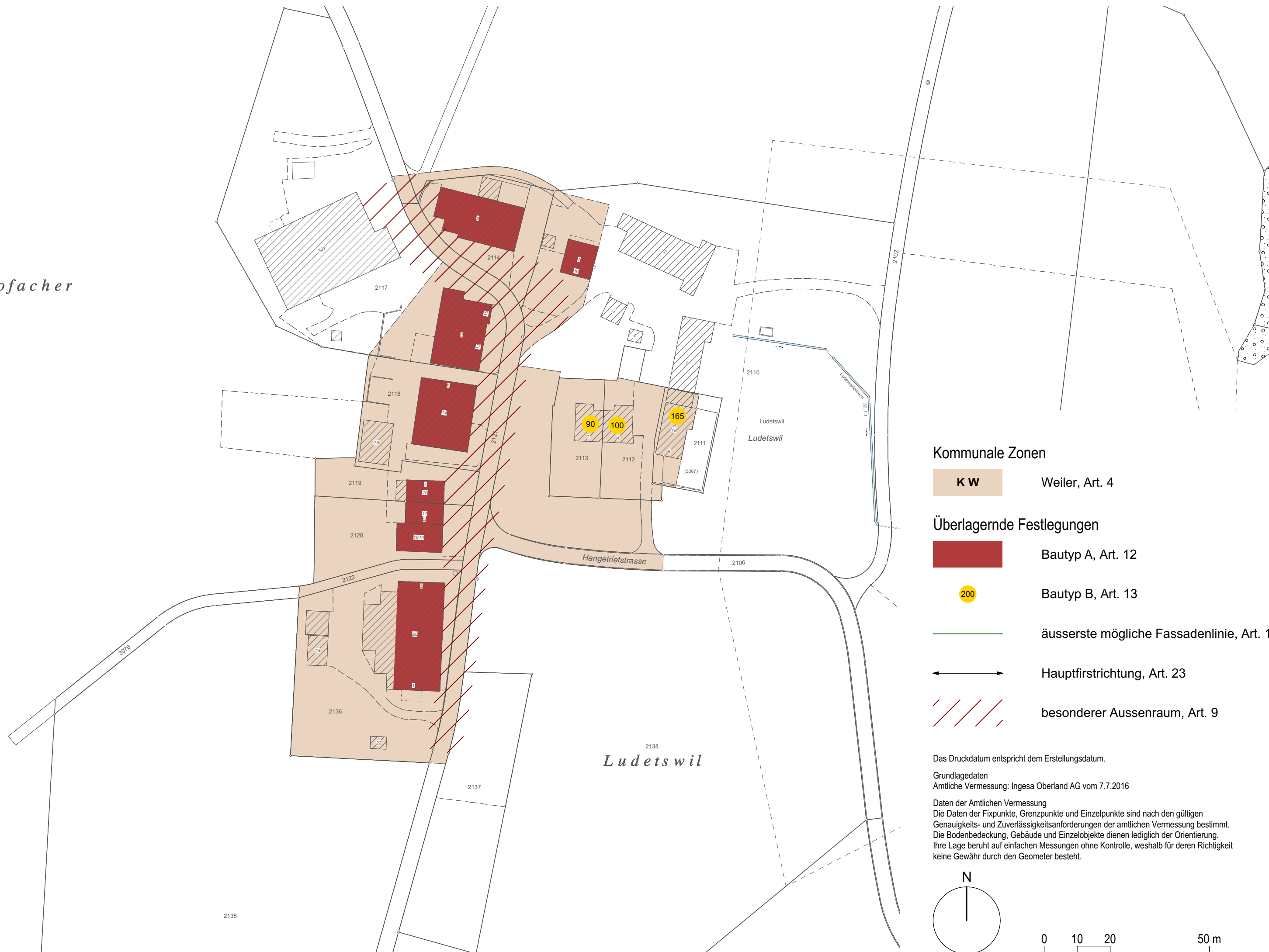
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

*Hofacher*

2123



### Kommunale Zonen

**KW** Weiler, Art. 4

### Überlagernde Festlegungen

**BAUTYP A**, Art. 12

**BAUTYP B**, Art. 13

äusserste mögliche Fassadenlinie, Art. 18

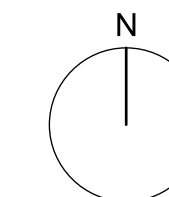
Hauptfirstrichtung, Art. 23

besonderer Aussenraum, Art. 9

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingesa Oberland AG vom 7.7.2016

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



0 10 20 50 m



Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Madetswil

Ergänzungsplan Nr. 1.3 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019

Für die Baudirektion:

Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Madetswil

Ergänzungsplan Nr. 1.3 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

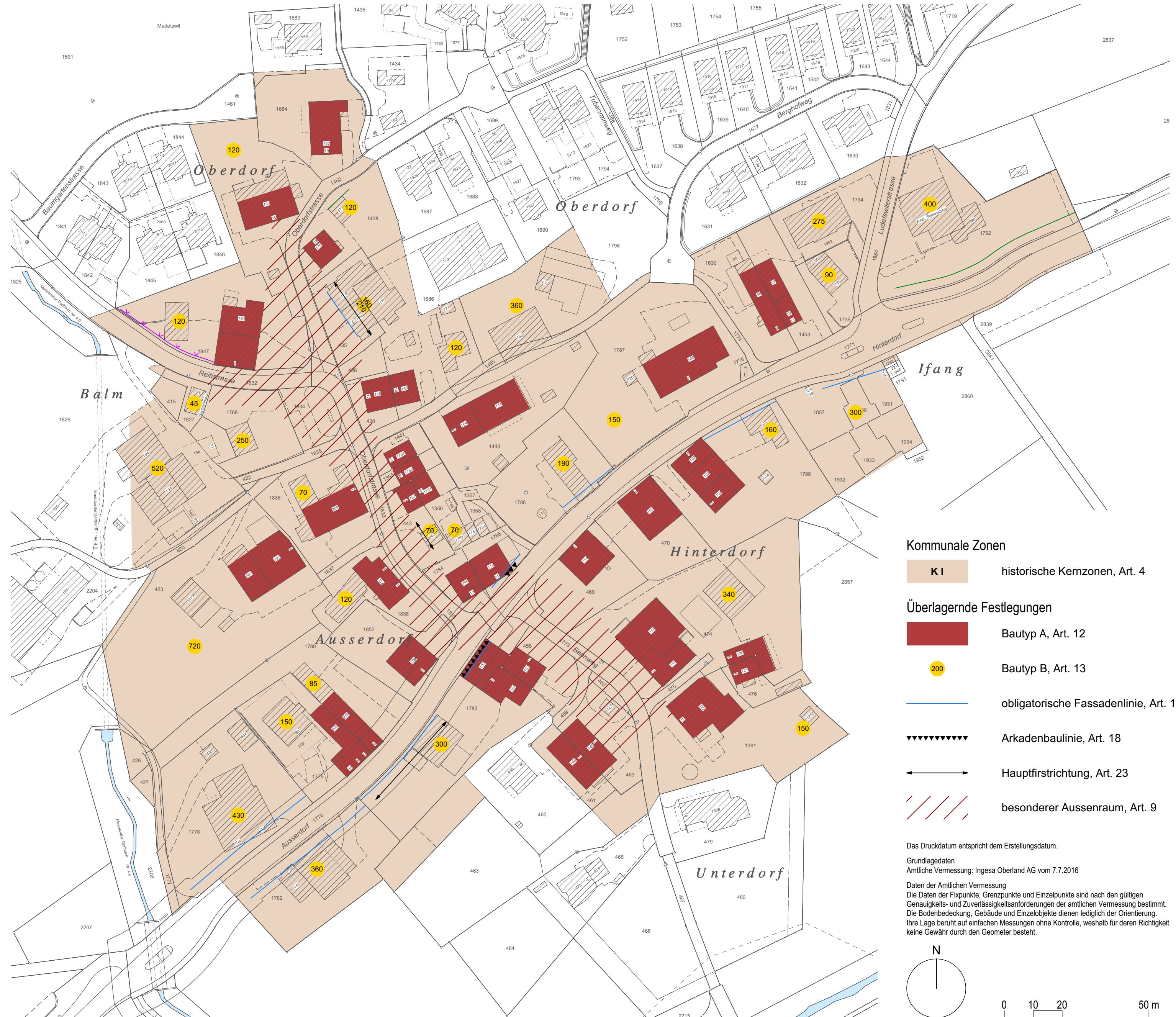
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31089 - 5.9.2018



**Kommunale Zonen**

**KI** historische Kernzonen, Art. 4

**Überlagernde Festlegungen**

**Bautyp A**, Art. 12

**Bautyp B**, Art. 13

obligatorische Fassadenlinie, Art. 18

Arkadenbaulinie, Art. 18

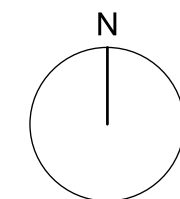
Hauptfirstrichtung, Art. 23

besonderer Aussenraum, Art. 9

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingesa Oberland AG vom 7.7.2016

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



0 10 20 50 m

Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Rumlikon

Ergänzungsplan Nr. 1.4 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019



Für die Baudirektion:

**Genehmigung**

Teilrevision Nutzungsplanung

**Kernzone Rumlikon**

Ergänzungsplan Nr. 1.4 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

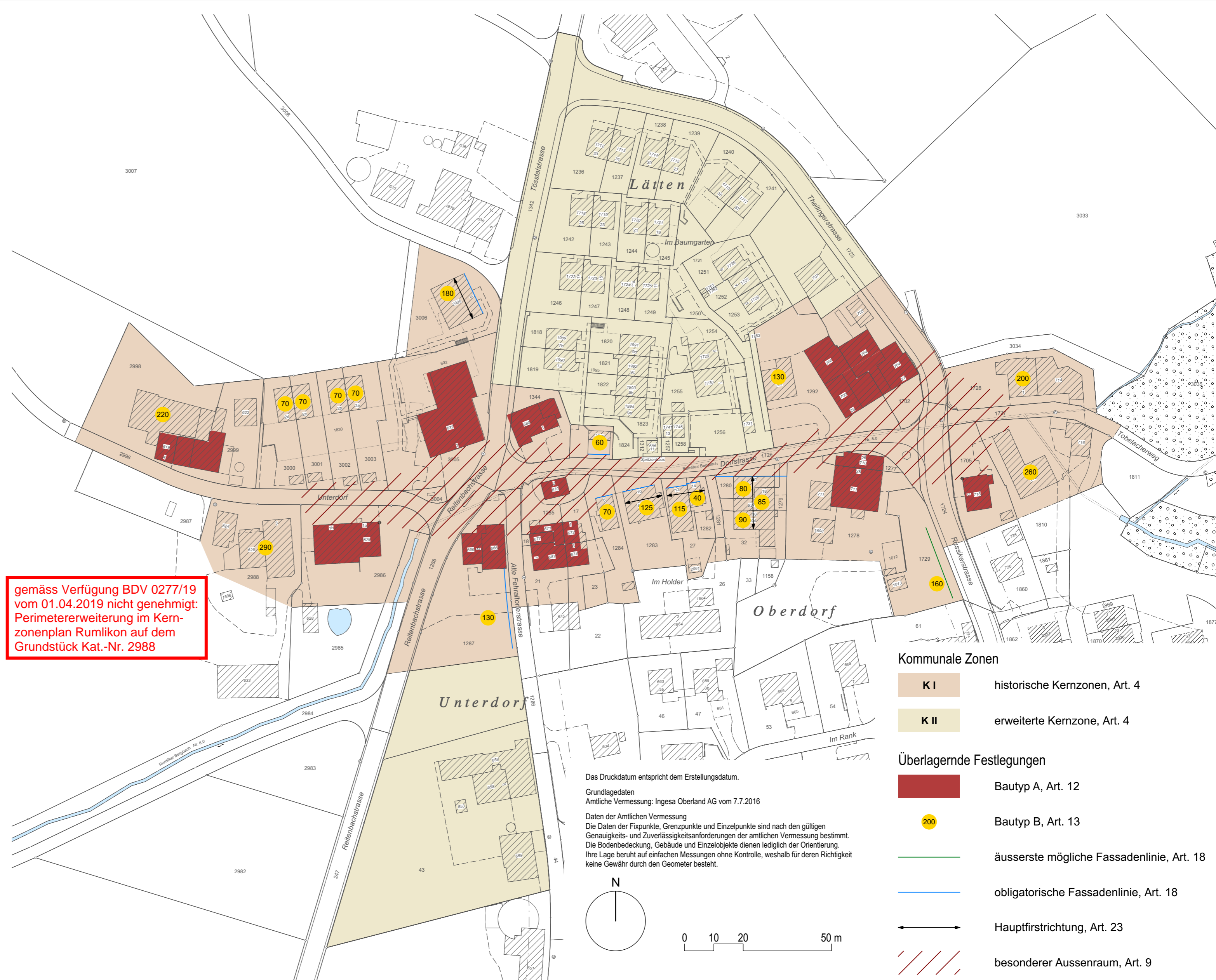
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.



Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Wilhof

Ergänzungsplan Nr. 1.5 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019



Für die Baudirektion.

Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

## Kernzone Wilhof

Ergänzungsplan Nr. 1.5 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

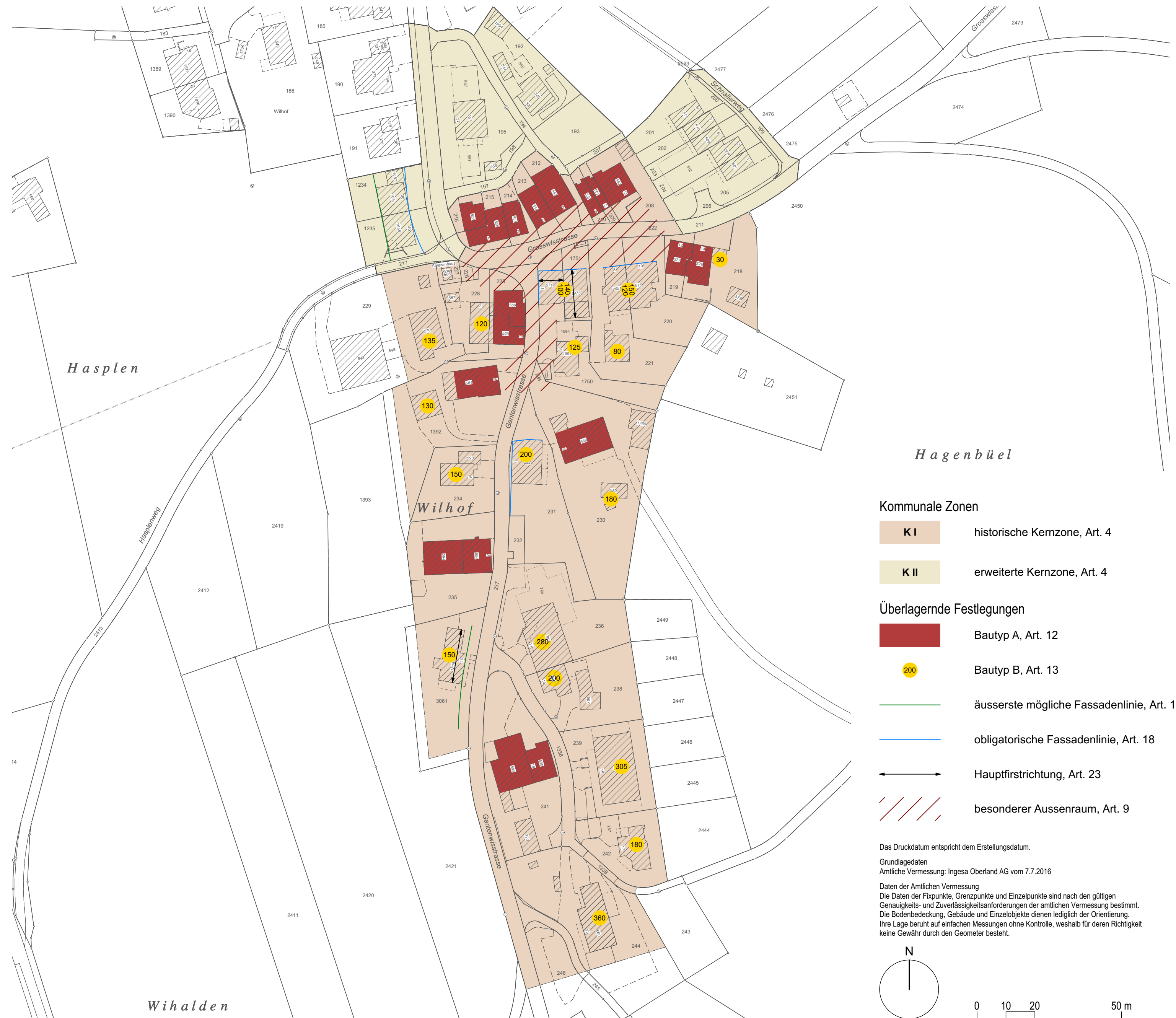
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31089 - 5.9.2018



*Hagenbüel*

### Kommunale Zonen

- K I** historische Kernzone, Art. 4
- K II** erweiterte Kernzone, Art. 4

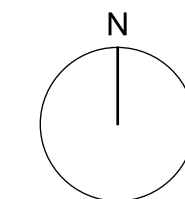
### Überlagernde Festlegungen

- Bautyp A, Art. 12
- Bautyp B, Art. 13
- äusserste mögliche Fassadenlinie, Art. 18
- obligatorische Fassadenlinie, Art. 18
- Hauptfirstrichtung, Art. 23
- besonderer Aussenraum, Art. 9

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingesa Oberland AG vom 7.7.2016

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



0 10 20 50 m

Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Gündisau

Ergänzungsplan Nr. 1.6 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019



Für die Baudirektion:

**Genehmigung**

Teilrevision Nutzungsplanung

**Kernzone Gündisau**

Ergänzungsplan Nr. 1.6 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.


**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förribuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch


31089 - 5.9.2018

**Kommunale Zonen**

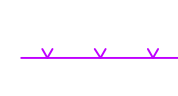
**K W** Weiler, Art. 4

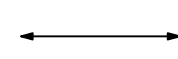
**Überlagernde Festlegungen**

 Bautyp A, Art. 12

 Bautyp B, Art. 13

 obligatorische Fassadenlinie, Art. 18

 äusserste mögliche Fassadenlinie mit  
Verpflichtung eine Gebäudecke darauf zu stellen, Art. 18

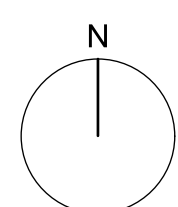
 Hauptfirstrichtung, Art. 23

 besonderer Aussenraum, Art. 9

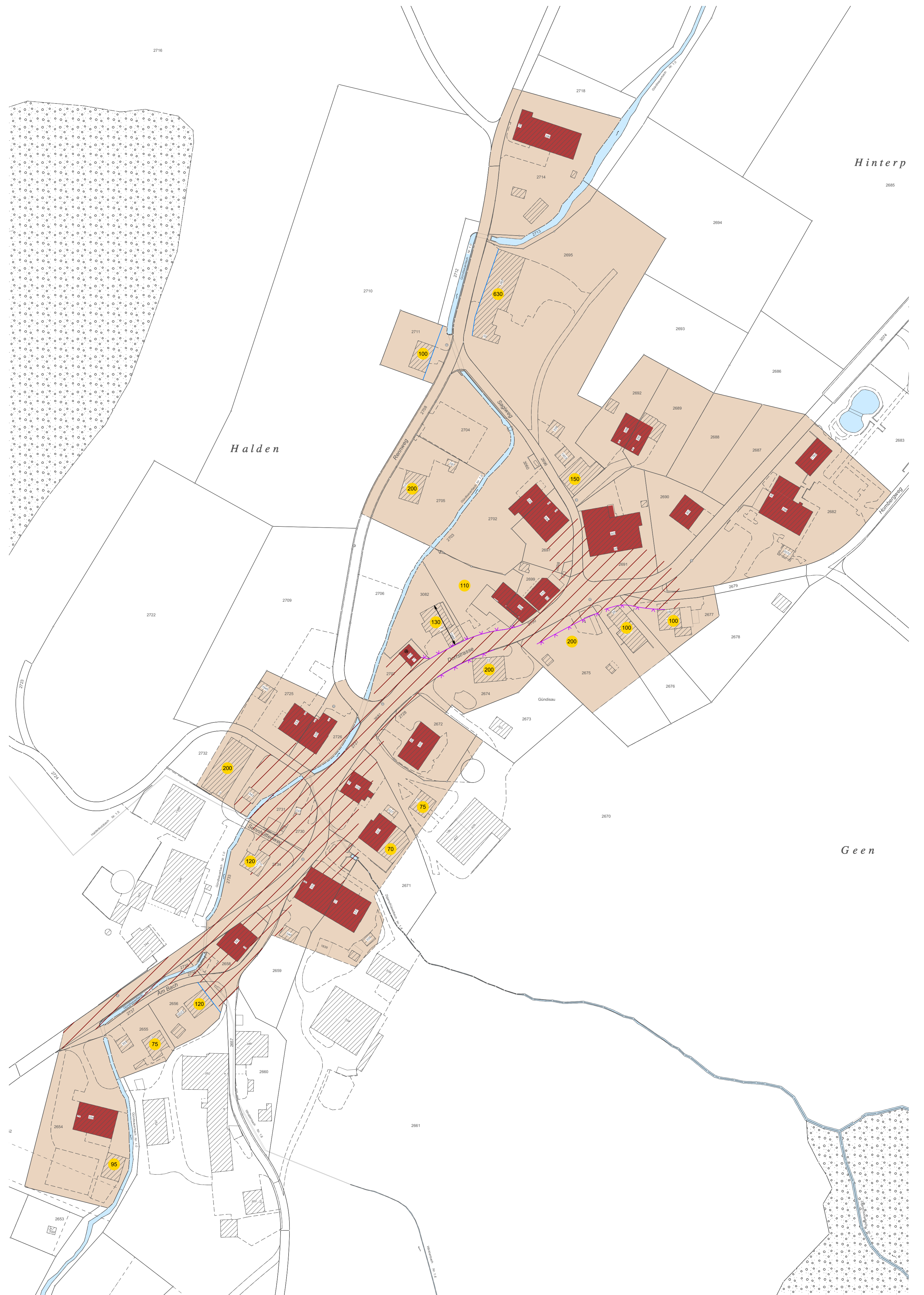
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten  
Amtliche Vermessung: Ingsa Oberland AG vom 7.7.2016

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen  
Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt.  
Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung.  
Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit  
keine Gewähr durch den Geometer besteht.



0 10 20 50 m





Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Bläsimühle

Ergänzungsplan Nr. 1.7 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019

Für die Baudirektion:

**Genehmigung**

Teilrevision Nutzungsplanung

# Kernzone Bläsimühle

Ergänzungsplan Nr. 1.7 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

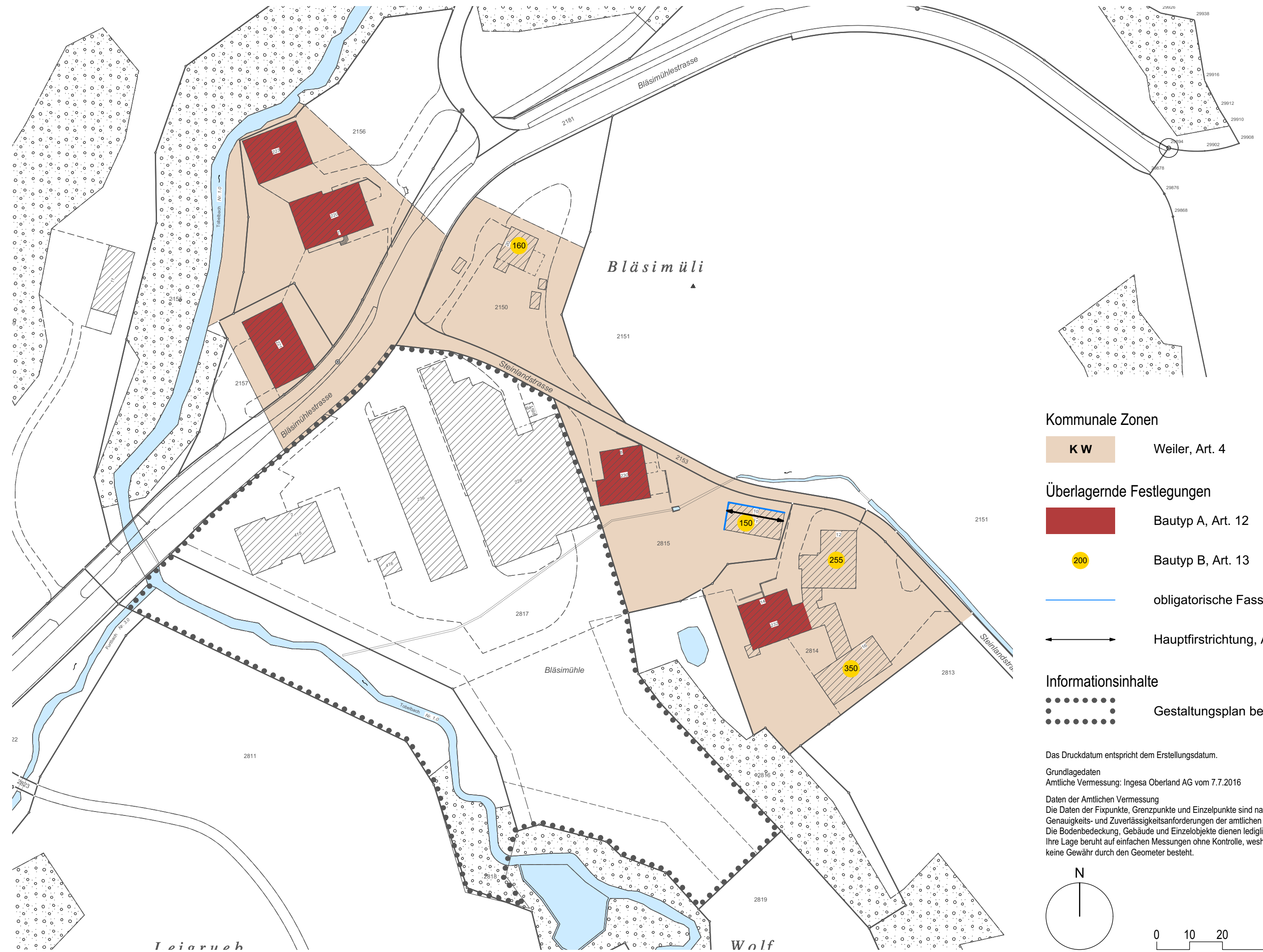
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.



### Kommunale Zonen

**KW** Weiler, Art. 4

### Überlagernde Festlegungen

**Bautyp A**, Art. 12

**Bautyp B**, Art. 13

obligatorische Fassadenlinie, Art. 18

Hauptfirstrichtung, Art. 23

### Informationsinhalte

Gestaltungsplan bestehend

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingesa Oberland AG vom 7.7.2016

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Sennhof

Ergänzungsplan Nr. 1.8 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

*Stahlmann*

Der Schreiber:

*Rose*

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

**Genehmigung**

Teilrevision Nutzungsplanung

## Kernzone Sennhof

Ergänzungsplan Nr. 1.8 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

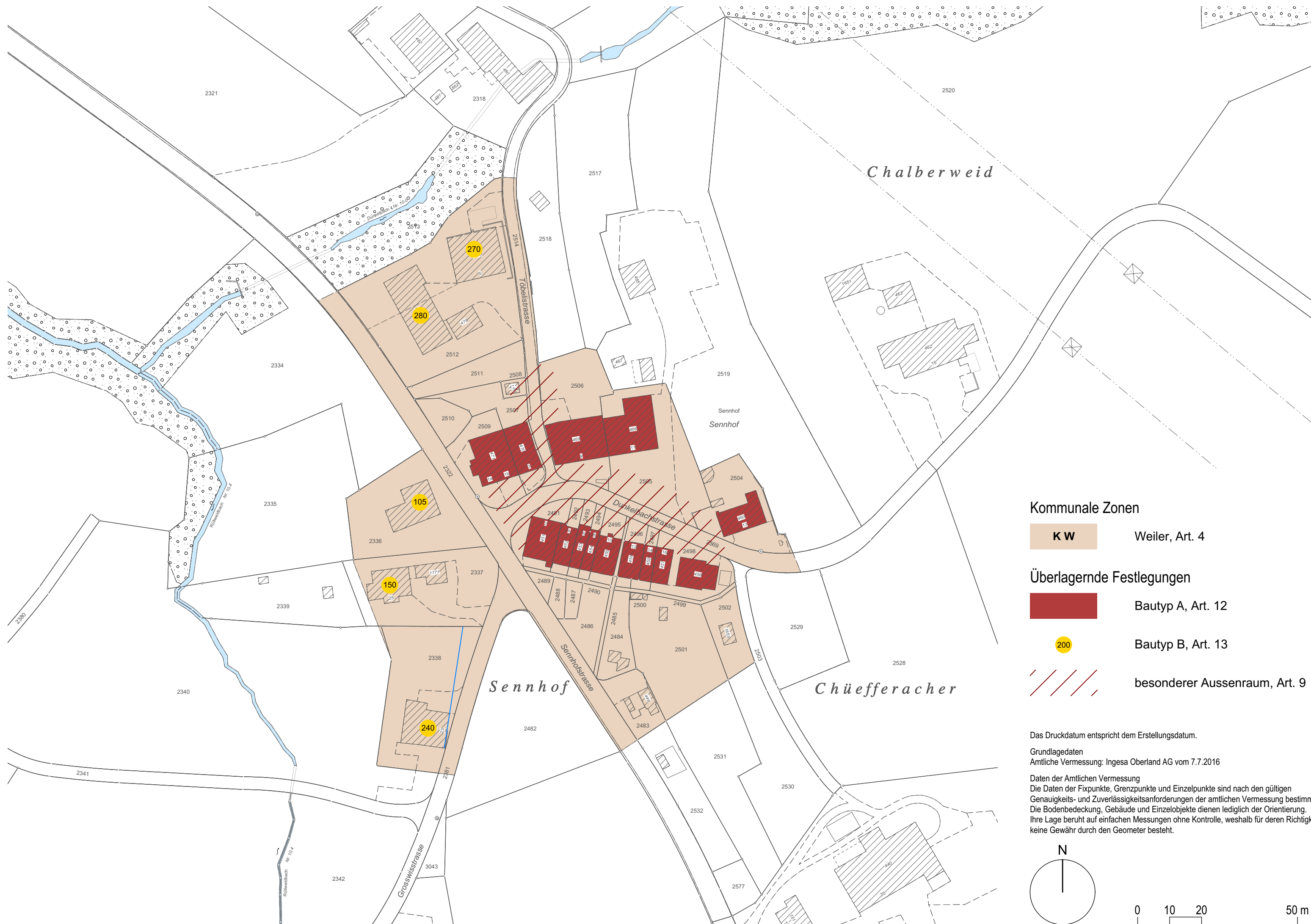
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.



### Kommunale Zonen

**K W** Weiler, Art. 4

### Überlagernde Festlegungen

**Bautyp A**, Art. 12

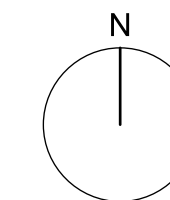
**200** Bautyp B, Art. 13

**////** besonderer Aussenraum, Art. 9

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingsa Oberland AG vom 7.7.2016

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



0 10 20 50 m



Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzone Sommerau

Ergänzungsplan Nr. 1.9 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019

Für die Baudirektion:

Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung

## Kernzone Sommerau

Ergänzungsplan Nr. 1.9 / 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. September 2018

Namens der Gemeindeversammlung

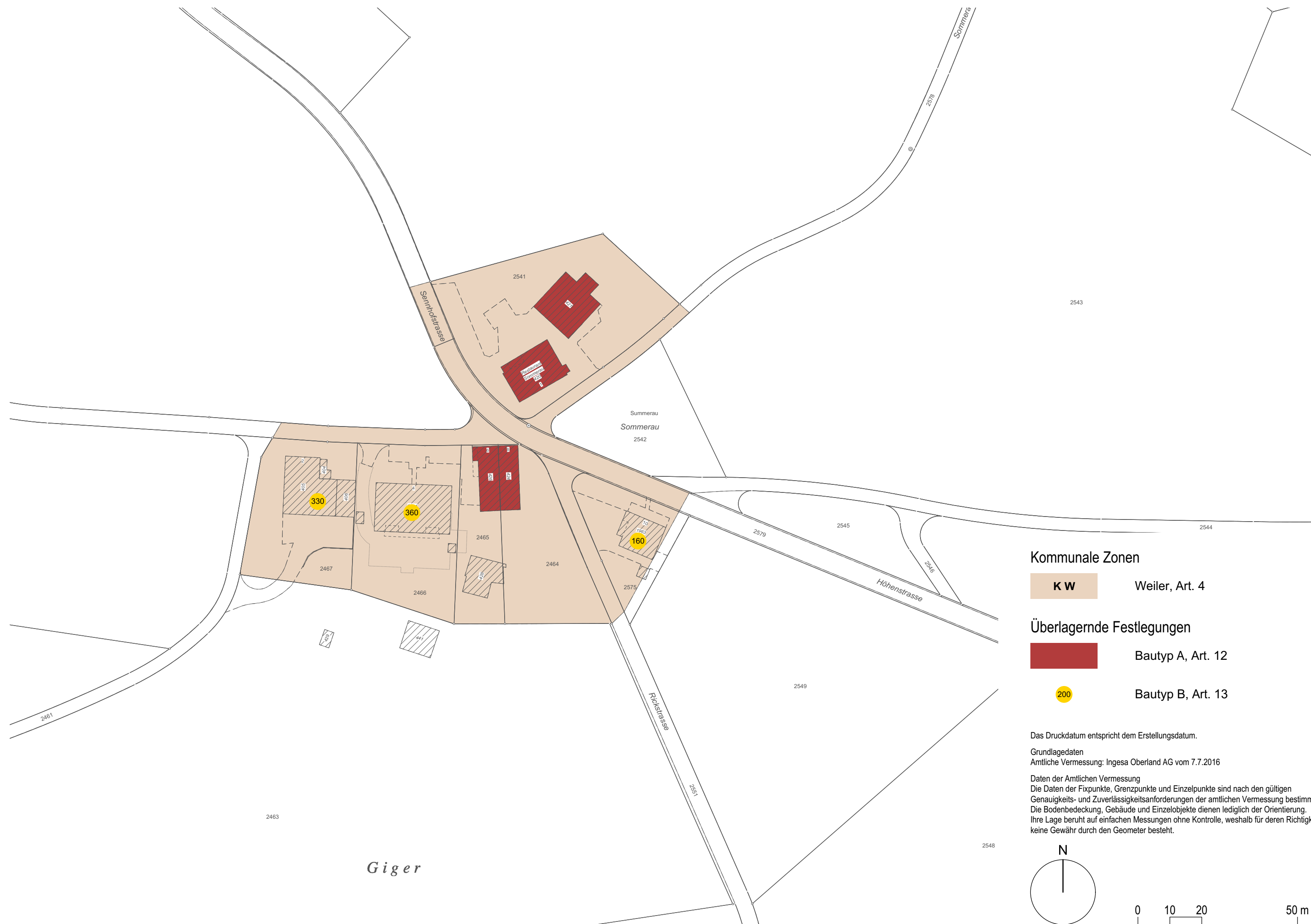
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.



### Kommunale Zonen

**K W** Weiler, Art. 4

### Überlagernde Festlegungen

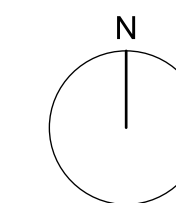
**Red** Bautyp A, Art. 12

**200** Bautyp B, Art. 13

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
Amtliche Vermessung: Ingesa Oberland AG vom 7.7.2016

Daten der Amtlichen Vermessung  
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



## Teilrevision Nutzungsplanung Russikon

Genehmigung

# Bau- und Zonenordnung

Rot markiert sind Änderungsanträge gegenüber rechtskräftiger BZO

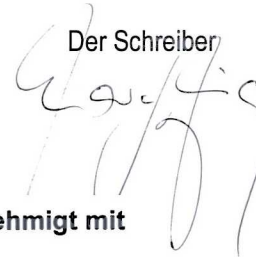
Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. September 2018

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident



Der Schreiber



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0277/19 vom 1. April 2019



Für die Baudirektion:

# I. Zonen und Ergänzungspläne

## Art. 1 | Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

	Nutzungszonen	Empfindlichkeitsstufen (ES)
1. Bauzonen		
Kernzonen		
- Kernzone 1	K1	III
- Kernzone 2	K2	III
Wohnzonen		
- eingeschossige Wohnzone	W1	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2	II
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	I / II / III
2. Freihaltezone	F	-
3. Erholungszone	E	III
4. Reservezone	R	-

# I. Zonen, ~~und Ergänzungs-~~ pPläne und Recht

## Art. 1 | Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

	Nutzungszonen	Empfindlichkeitsstufen (ES)
1. Bauzonen		
Kernzonen		
- Kernzone 1	K1	III
- Kernzone 2	K2	III
- Kernzone Weiler	KW	III
Wohnzonen		
- eingeschossige Wohnzone	W1	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2	II
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	I / II / III
2. Freihaltezone	F	-
3. Erholungszone	E	III
4. Reservezone	R	-

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

## Art. 2 | Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan (Übersichtsplan) 1:5000 und die Zonenpläne (Grundbuchpläne) 1:1000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 und 1:500.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, nach Abschluss der Grundbuchvermessung allfällig notwendige Anpassungen vorzunehmen. Die davon betroffenen Grundeigentümer sind darüber mit einem rekursfähigen Beschluss zu orientieren.

(Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen und im Online-Schalter bereitgestellten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.)

## Art. 2 | Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan (Übersichtsplan) 1:5000 und die Zonenpläne (Grundbuchpläne) 1:1000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 und 1:500.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, nach Abschluss der Grundbuchvermessung allfällig notwendige Anpassungen vorzunehmen. Die davon betroffenen Grundeigentümer sind darüber mit einem rekursfähigen Beschluss zu orientieren.

(Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen und im Online-Schalter bereitgestellten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.)

## Art. 3 | Kantonales Recht

Diese Bau- und Zonenordnung basiert auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, inklusive der Änderungen vom 14. September 2015, in Kraft getreten am 1. März 2017.

Die Baubegriffe und Messweisen entsprechen der interkantonalen Vereinbarung der Baubegriffe (IVHB) soweit diese vom Kanton Zürich übernommen wurden.

Festlegung kantonalen Gesetzesbasis

## II. Bauzonen

### Kernzonen

#### Art. 3 | Kernzone 1 und 2

Die Kernzone K1 umfasst die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder. Die Kernzone K2 umfasst die an das Ortsbild angrenzenden Gebiete.

Das Baugesuch wird nach den kantonalen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und den zugehörigen Verordnungen geprüft. Statische, konstruktive und hydraulische Punkte unterliegen der alleinigen Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der Architekten. Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren.

#### Art. 4 | Grundsatz

Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachten orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur.

## II. Bauzonen

### Kernzonen

#### Art. ~~3~~ 4 | Kernzonen K1, K2 und KW

Die Kernzonen K1 und KW umfassten die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder. Die Kernzone K2 umfasst die an das Ortsbild angrenzenden Gebiete.

~~Das Baugesuch wird nach den kantonalen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und den zugehörigen Verordnungen geprüft. Statische, konstruktive und hydraulische Punkte unterliegen der alleinigen Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der Architekten. Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren.~~

#### Art. ~~4~~ 5 | Grundsatz

Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachten orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur.

Ergänzung Weilerkernzonen

Wiederholung von übergeordnetem Recht

### Art. 6 | Ortsbildschutz

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen.

Neuer Artikel zur Klarstellung der Abhängigkeiten zwischen Ortsbildschutz und Denkmalpflege

### Art. 7 | Zeitgenössische Architektur

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem Fachgutachten als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

Abweichungen für besonders gute Lösungen

### Art. 8 | Körnigkeit

Die das Dorfbild und die Struktur prägende kleinräumige Körnung ist weiterzuführen und bei Neubauten zu berücksichtigen.

Wahrung der Kleinräumigkeit in der Kernzone.

### Art. 9 | Besondere Aussenräume

Die Qualitäten der im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten und zu stärken. Dies gilt insbesondere für die ortstypischen Vorgärten.

Schutz besonderer Aussenräume wie Berggasse in Russikon, Oberdorfstrasse in Madetswil oder Dorfstrasse in Gündisau

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

### Art. 5 | Zonenkonformität

In Kernzonen (K) sind nur Nutzungsarten zugelassen, die funktional zonenverträglich sind.

In Kernzonen mit einem effektiven Wohnanteil von über 50 % sind ungeachtet der Rechtsform der Trägerschaft insbesondere folgende Betriebsarten und Nutzungen nicht zugelassen:

- Striptease-Lokale, Table-Dance-Lokale und ähnliche Formen von Nachtlokalen.
- Bordellbetriebe, Massagesalons und ähnliche Formen sexgewerblicher Nutzungen.

### Art. ~~5~~ 10 | Zonenkonformität

In Kernzonen (K) sind ~~auf~~ Nutzungsarten **wie Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Betriebe** zugelassen. ~~., die funktional zonenverträglich sind:~~

In Kernzonen mit einem ~~effektiven~~ Wohnanteil von über ~~50% 60%~~ sind ungeachtet der Rechtsform der Trägerschaft insbesondere folgende Betriebsarten und Nutzungen nicht zugelassen:

- Striptease-Lokale, Table-Dance-Lokale und ähnliche Formen von Nachtlokalen;
- Bordellbetriebe, Massagesalons und ähnliche Formen sexgewerblicher Nutzungen.

Klare Umschreibung der funktional zonenverträglichen Nutzungen

Anpassung an die Rechtsprechung

## Kernzone 1

### Art. 6 | Bautypen

In den Kernzonenplänen werden für die Kernzone 1 die Gebäude-Typen A, B und C unterschieden. Ausserhalb dieser Gebäudegrundflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen sind besondere Gebäude im Sinne von Art. 13 dieser BZO.

## Kernzonen K1 und KW

### Art. ~~6~~ 11 | Bautypen

In den Kernzonenplänen werden für die Kernzonen **K1 und KW** die Gebäude-Typen A **und B** ~~und C~~ unterschieden. Ausserhalb dieser **maximal anrechenbaren** Gebäudegrundflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen sind ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ im Sinne von Art. ~~13 17~~ dieser BZO.

Bereinigung der Bautypen

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p><b>Art. 7   Bautyp A</b></p> <p>Die Bauten vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypischer Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Landwirtschaft liegt.</p>	<p><b>Art. 7 12   Bautyp A</b></p> <p>Die Bauten vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypischer Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. <del>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</del> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit, <b>einer optimierten Erschliessung</b>, der Landwirtschaft oder <b>des Gewässer-raums</b> liegt.</p>	<p>Neu in Art. 6 geregelt.</p> <p>Ergänzung der Abweichungsgründe</p>
<p><b>Art. 8   Bautyp B</b></p> <p>Die Bauten vom Typ B umfassen bestehende Gebäude, deren Standort für das Ortsbild von Bedeutung ist.</p> <p>Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten sind zulässig, sofern sie die ortsbauliche Situation gewährleisten oder verbessern.</p> <p>Bei Neubauten darf die max. Gebäudegrundfläche das Mass der im Zonenplan bezeichneten Fläche nicht überschreiten. Soweit Neubauten innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebäudegrundfläche liegen, müssen sie keine Abstände berücksichtigen. Ausserdem haben Neubauten die Grundmasse gemäss Typ C einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 8   Bautyp B</b></p> <p><del>Die Bauten vom Typ B umfassen bestehende Gebäude, deren Standort für das Ortsbild von Bedeutung ist.</del></p> <p><del>Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten sind zulässig, sofern sie die ortsbauliche Situation gewährleisten oder verbessern.</del></p> <p><del>Bei Neubauten darf die max. Gebäudegrundfläche das Mass der im Zonenplan bezeichneten Fläche nicht überschreiten. Soweit Neubauten innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebäudegrundfläche liegen, müssen sie keine Abstände berücksichtigen. Ausserdem haben Neubauten die Grundmasse gemäss Typ C einzuhalten.</del></p>	<p>Aufhebung Bautyp B</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

### Art. 9 | Bautyp C

Die Bauten vom Typ C umfassen die übrigen bestehenden Gebäude sowie zusätzlich erlaubte Neubauten gemäss Kernzonenplan.

Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Gestattet sind auch Neubauten mit folgenden Grundmassen:

		K1
a) Gebäudehöhe	max.	7.0 m
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Gebäudelänge	max.	30 m
d) Gebäudetiefe	max.	18 m
e) Grundabstand	mind.	3.5 m*

\* Resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie.

Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist bis zur max. zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Die maximale Gebäudegrundfläche und die generelle Lage für Neubauten ergeben sich durch die im Kernzonenplan eingetragene Kreissignatur mit Flächenmassen.

### Art. 9 13 | Bautyp C B

Die Bauten vom Typ C B umfassen die übrigen bestehenden Gebäude sowie zusätzlich erlaubte Neubauten gemäss Kernzonenplan.

Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Gestattet sind auch Neubauten mit folgenden Grundmassen:

		K1
a) <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe	max.	7.0 m
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Gebäudelänge	max.	30 m
d) Gebäudetiefe <del>breite</del>	max.	18 m
e) Grundabstand	mind.	3.5 m*

\* Resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie.

**Vorspringende Gebäudeteile haben min. einen Grundabstand von 2.5 m einzuhalten.**

Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist bis zur max. zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Die maximale ~~anrechenbare~~ Gebäude~~grundfläche~~ ~~und die generelle Lage~~ für Neubauten ~~ergeben ergibt~~ sich durch die im Kernzonenplan eingetragene Kreissignatur mit Flächenmassen. **Diese maximal anrechenbare Gebäudefläche ist pro Parzelle als absolut zu verstehen und kann – mit Ausnahme von Gebäuden des Bautyps A – nicht zusätzlich zu einem bestehenden Gebäude realisiert werden.**

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Neu ist gemäss PBG für vorspringende Gebäudeteile eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m möglich, dadurch würden sich in der Kernzone jedoch feuerpolizeiliche Probleme ergeben.

Die Lage wird im Kernzonenplan bei Bedarf über Fassadenlinien bezeichnet. Die Bezeichnung einer generellen Lage bei allen Bauten von Typ B ist nicht notwendig.

Schliessen einer Regelungslücke, welche viel Interpretationsspielraum offen lässt.

### Art. 10 | Gewerbliche Materiallager

Materiallagerplätze von gewerblichen Betrieben dürfen das Ortsbild nicht stören.

Gewerbliche Materiallager sind nach Möglichkeit in den Gebäuden unterzubringen oder mindestens mit einer angemessenen Randbepflanzung zu versehen.

### Art. ~~10~~ 14 | Gewerbliche Materiallager

Materiallagerplätze von gewerblichen Betrieben dürfen das Ortsbild nicht stören.

Gewerbliche Materiallager sind nach Möglichkeit in den Gebäuden unterzubringen oder mindestens mit einer angemessenen Randbepflanzung zu versehen.

## Kernzone 2

### Art. 11 | Bestehende Bauten

Alle im Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Hauptgebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundriss-Abmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden.

Gestattet sind auch Neubauten im Sinne von Art. 12.

## Kernzone 2

### Art. ~~11~~ 15 | Bestehende Bauten

Alle im Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Hauptgebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundriss-Abmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden.

Gestattet sind auch Neubauten im Sinne von Art. ~~12~~ 16.

### Art. 12 | Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: K2

f) Vollgeschosse	max.	2
g) Dachgeschosse	max.	2
h) Grundabstand	mind.	5.0 m
i) Gebäudelänge	max.	30 m
j) Gebäudetiefe	max.	18 m
k) Gebäudehöhe	max.	7.0 m
l) Überbauungsziffer	max.	-
m) Ausnützungsziffer	max.	45 % / 50 %*

\* Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf 50 %, wenn der Gewerbeanteil mindestens einen Viertel der Summe der anrechenbaren Geschossfläche beträgt.

### Art. ~~12~~ 16 | Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: K2

a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Grundabstand	mind.	5.0 m
d) Gebäudelänge	max.	30 m
e) Gebäudetiefebreite	max.	18 m
f) GebäudeFassadenhöhe	max.	7.0 m
<del>g) Überbauungsziffer</del>	<del>max.</del>	
g) Ausnützungsziffer	max.	45 % / 50 %*

\* Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf 50 %, wenn der Gewerbeanteil mindestens einen Viertel der Summe der anrechenbaren Geschossfläche beträgt.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Inhaltsloser Aufzählungspunkt

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

Die geschlossene Bauweise ist bis zur erlaubten Gebäudetiefe und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude kann die max. Gebäudetiefe und die max. Gebäudelänge überschritten werden, sofern dies die betrieblichen Bedürfnisse bedingen und die Bauten gut gestaltet sind.

## Ergänzende Vorschriften für die Kernzonen 1 und 2

### Art. 13 | Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zusätzlich zu den Bautypen A, B und C in der Kernzone 1 und zusätzlich zu den bestehenden Bauten und den Neubauten in der Kernzone 2 gestattet.

Die besonderen Gebäude sind im Sinne von Art. 4 sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Solche Bauten sind im Ausmass von höchstens 8 % der massgeblichen Grundfläche, mindestens aber 25 m<sup>2</sup>, zugelassen.

Die geschlossene Bauweise ist bis zur erlaubten Gebäudetiefebreite und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude kann die max. Gebäudeiefebreite und die max. Gebäudelänge überschritten werden, sofern dies die betrieblichen Bedürfnisse bedingen und die Bauten gut gestaltet sind.

## Ergänzende Vorschriften für die Kernzonen K1, K2 und KW

### Art. ~~13~~ 17 | ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~

~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ im Sinne von ~~§ 273 PBG § 2a ABV~~ sind zusätzlich zu den Bautypen A und B ~~und C~~ in den Kernzonen K1 und KW und zusätzlich zu den bestehenden Bauten und den Neubauten in der Kernzone K2 gestattet.

Die ~~besonderen Gebäude Klein- und Anbauten~~ sind im Sinne von Art. 4 5 sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Solche Bauten sind im Ausmass von höchstens 8 % der ~~massgeblichen anrechenbaren~~ Grundstücksfläche, mindestens aber 25 m<sup>2</sup>, zugelassen.

redaktionelle Anpassung

Begriffsbereinigung gemäss IVHB  
Falscher Bezug, da Abmessungen in ABV geregelt sind.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Art. 14   Obligatorische Bauflucht und Baubegrenzungslinie</p> <p>Soweit sie im Kernzonenplan bezeichnet sind, bestimmen folgende Festlegungen zwingend die Lage von Neubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubegrenzungslinie, als äusserste Fassadenbegrenzung;</li> <li>- Obligatorische Bauflucht, auf die Neubauten zu stellen sind;</li> <li>- Baubegrenzungslinie mit Verpflichtung, eine Gebäudeecke darauf zu stellen;</li> <li>- Obligatorische Arkadenbaulinie, wo Fussgängerarkaden zu erstellen sind.</li> </ul>	<p>Art. <del>14</del> 18   Obligatorische <del>Bauflucht</del> Fassadenlinie und <del>Baubegrenzungslinie</del> äusserste mögliche Fassadenlinie</p> <p>Soweit sie im Kernzonenplan bezeichnet sind, bestimmen folgende Festlegungen zwingend die Lage von Neubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Baubegrenzungslinie</del> äusserste mögliche Fassadenlinie, als äusserste Fassadenbegrenzung;</li> <li>- <del>obligatorische Bauflucht</del> Fassadenlinie, auf die Neubauten zu stellen sind;</li> <li>- <del>Baubegrenzungslinie</del> äusserste mögliche Fassadenlinie mit Verpflichtung, eine Gebäudeecke darauf zu stellen;</li> <li>- <del>Obligatorische</del> Arkadenbaulinie, wo <del>als Alternative zur obligatorischen Fassadenlinie</del> Fussgängerarkaden <del>zu erstellen sind</del> erstellt werden können.</li> </ul> <p>Ansonsten beträgt der minimale Strassenabstand bei Hauptgebäuden 3.5 m, vorbehaltlich der Verkehrssicherheit und des Ortsbildschutzes.</p> <p>Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit, einer optimierten Erschliessung, der Landwirtschaft oder des Gewässer-raums liegt.</p>	<p>Arkaden müssen nicht mehr obligatorisch erstellt werden, können aber als Alternative zu einer obligatorischen Fassadenlinie realisiert werden.</p> <p>Regelung des Strassenabstandes für Hauptgebäude, sonst gelten gemäss PBG 6 m.</p> <p>Abweichungsregelung analog den Art. A zu den Bautypen A</p>
<h2>Abstandsvorschriften</h2> <p>Art. 15   Kantonale Abstandsverschärfung</p> <p>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	<h2>Abstandsvorschriften</h2> <p><del>Art. 15   Kantonale Abstandsverschärfung</del></p> <p><del>Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</del></p>	<p>Unzulässige Bestimmung, welche den Brandschutzbestimmungen widerspricht</p>

### Art. 19 | Gestaltungsplanpflicht Russikon Zentrum

Für das bezeichnete Gebiet "Zentrum" ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, welcher namentlich Folgendes bezweckt:

- die Weiterentwicklung des zentral gelegenen Gebiets zu einem attraktiven und gut funktionierenden Dorfzentrum und Begegnungsort durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen (wie bspw. Läden, Postagentur, Restaurant, Gewerbe, Arztpraxis und allenfalls Spitex), ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen;
- eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfzentrum in geeigneter Weise an die Kirchgasse mit der Bushaltestelle, die Dorfstrasse und die Berggasse anbindet sowie den offenen Bachlauf erlebbar macht;
- eine zweckmässige Feinerschliessung sowie Parkierung, welche mehrheitlich unterirdisch erfolgt;
- einen ortsbildverträglichen Lärmschutz für Wohnbereiche gegenüber der Kirchgasse und der Dorfstrasse.

Neue konkretisierte Gestaltungsplanpflicht

## Dachgestaltung

### Art. 16 | Dachneigung

Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

- bei Flarz- und flarzähnlichen Bauten: 20 - 27° alter Teilung
- bei übrigen Bauten: 36 - 45° alter Teilung

Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

Für besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

## Dachgestaltung

### Art. ~~16~~ 20 | Dachneigung

Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

- bei Flarz- und flarzähnlichen Bauten: 20 - 27° ~~alter~~ **Teilung**
- bei übrigen Bauten: 36 - 45° ~~alter~~ **Teilung**

Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

Für ~~besondere Gebäude~~ **Klein- und Anbauten** sind auch ~~Pultdächer~~ **andere Dachformen** zulässig.

Hinfälliger Zusatz, da Grad immer alter Teilung entsprechen

Auf Klein- und Anbauten auch Flachdächer zulassen. Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

### Art. 17 | Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat den umgebenden Dächern zu entsprechen. Wo es die besondere Dachkonstruktion erfordert, resp. bei Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten, können auch andere, ästhetisch gleichwertige Dachmaterialien bewilligt werden (z.B. Schiefer, Faserzement-Schiefer, Wellfaserzement-Platten und ähnliche Materialien).

Es sind nur nichtglänzende Kamine und Kaminabschlüsse zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

### Art. 18 | Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wenn sie insgesamt höchstens einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen;
- Lukarnen mit je max. 2.50 m<sup>2</sup> Frontfläche;
- Schleppgauben, bei denen der Scheitelpunkt in der Dachschräge mind. 2 m unterhalb der Firstlinie liegt;
- Vereinzelte Dachflächenfenster mit einem Rahmenlichtmass von je max. 0.80 m<sup>2</sup>; in der Kernzone 1 Gündisau max. 0.60 m<sup>2</sup>.

### Art. ~~17~~ 21 | Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat den umgebenden Dächern zu entsprechen. Wo es die besondere Dachkonstruktion erfordert, resp. bei Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten, können auch andere, ästhetisch gleichwertige Dachmaterialien bewilligt werden (z.B. Schiefer, Faserzement-Schiefer, Wellfaserzement-Platten und ähnliche Materialien).

Es sind nur nichtglänzende Kamine und Kaminabschlüsse zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

### Art. ~~18~~ 22 | Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen. **Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.**

~~Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster~~ Gestattet sind:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wenn sie insgesamt höchstens einen Drittel der **betreffenden** Fassadenlänge beanspruchen;
- **Dacheinschnitte, ausgenommen bei Bauten des Typs A. Sie sind in überdachter Form und mit entsprechender farblicher Einpassung zu gestalten;**
- **Dachaufbauten, welche in Art, Lage, Grösse, Proportion und Material auf die Struktur des Daches und der Fassade abgestimmt sind. Ortsüblich sind Giebellukarnen und Schleppgauben; Lukarnen mit je max. 2.50 m<sup>2</sup> Frontfläche;**
- **Schleppgauben, bei denen der Scheitelpunkt in der Dachschräge mind. 2 m unterhalb der Firstlinie liegt;**
- Vereinzelte Dachflächenfenster mit einem Rahmenlichtmass von je max. 0.80 m<sup>2</sup>; ~~in der Kernzone 1 Gündisau max. 0.60 m<sup>2</sup>.~~

Einschränkung für Dacheinschnitte, Gleichbehandlung aller Kernzonen

Verzicht auf Flächenvorgaben zugunsten guter Einordnung

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>- Dacheinschnitte mit entsprechender farblicher Einpassung, ausgenommen in der Kernzone Gündisau.</p> <p>Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt, und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen erforderlich sind und dies nicht über die Giebelseite möglich ist. Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.</p>	<p>- <del>Dachflächenfenster mit entsprechender farblicher Einpassung, ausgenommen in der Kernzone Gündisau;</del>  - <del>Dacheinschnitte mit entsprechender farblicher Einpassung, ausgenommen in der Kernzone Gündisau.</del></p> <p>Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt. <del>Und einzelne</del> Dachflächenfenster sind erlaubt, soweit, <del>als</del> sie zur Belichtung und Belüftung <del>von Nebenräumen</del> erforderlich sind und dies nicht über die Giebelseite möglich ist. <del>Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.</del></p> <p><b>Art. 23   Hauptfirstrichtung</b></p> <p>Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der baulichen Umgebung anzupassen.</p>	<p>Ermöglichung von Lichtbändern</p> <p>Gleichbehandlung aller Kernzonen</p> <p>Dachflächenfenster auch zur Belichtung von Wohnräumen im 2. Dachgeschoss.</p> <p>unnötige Bestimmung</p> <p>Regelung Firstrichtung</p>

## Fassadengestaltung

### Art. 19 | Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

Ortskernunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

## Fassadengestaltung

### Art. ~~19~~ 24 | Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

Ortskernunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

### Art. 25 | Fassadengliederung

Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten.

### Art. 20 | Fenster

Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Aussenliegende Sprosseneinteilung kann verlangt werden, wobei diese ebenfalls die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen muss.

### Art. ~~20~~ 26 | Fenster

Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Aussenliegende Sprosseneinteilung, **das Anbringen von Fenstereinfassungen und Fensterläden sowie die Materialisierung mit Holz** kann verlangt werden. **Sprosseneinteilungen wobei diese müssen** ebenfalls die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen **muss**.

Möglichkeit Fensterläden und Fenstereinfassungen verlangen zu können.

Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild auch andere Fensterformen zulässig.

Zulassen von modernen Fensterformen

### Art. 21 | Reklamen und Beschriftungen

Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild und den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

### Art. ~~24~~ 27 | Reklamen und Beschriftungen

Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild und den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

### Art. 28 | Aussenantennen / Wärmepumpen

Nach aussen in Erscheinung tretende Dach-, Fassaden- und Gartenantennen sind in der Regel nicht zulässig. Wärmepumpen sind im bestehenden Gebäude oder aber mit einer geeigneten Verschalung zu erstellen.

Ergänzende Vorschrift

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Art. 22   Balkone</p> <p>Balkone sind nur auf der Traufseite, oder auf der Giebelseite als Lauben ausgebildet, gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen (ausgenommen historisch begründete Kleinbalkone über dem Eingang).</p>	<p>Art. <del>22</del> 29   Balkone</p> <p>Bei Neubauten sind Balkone <del>sind</del> nur auf der Traufseite, oder auf der Giebelseite als Lauben ausgebildet, gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen (<del>ausgenommen historisch begründete Kleinbalkone über dem Eingang</del>).</p> <p>Soweit bei Umbauten kein anderweitiger angemessener Aussenraum erstellt werden kann, darf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein giebelseitiger Balkon erstellt werden, der max. 50 cm über den Ort des giebelseitigen Dachüberstandes auskragt;</li> <li>- der Dachüberstand max. 1.20 cm verlängert werden, sofern es sich nicht um eine Giebelfassade mit architektonisch gewolltem, geringem Dachüberstand handelt.</li> </ul> <p>Doppelte Flugsparrenpaare zur Verlängerung des Dachüberstandes und feste Schutzdächer über den giebelseitigen Balkonen sind nicht zulässig.</p> <p>Geländer sind ortstypisch zu gestalten.</p>	<p>Anpassung gemäss GR-Beschluss vom 12.11.2012</p>
<p>Art. 23   Umgebung der Bauten</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).</p>	<p>Art. <del>23</del> 30   Umgebung der Bauten</p> <p>Die traditionelle Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und ist zu erhalten und bei Renovationen und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m gegenüber dem <del>gewachsenen</del> massgebenden Terrain gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).</p>	<p>Bestimmung zur Umgebungsgestaltung</p> <p>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</p>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.</p> <p>Der Gemeinderat kann für offene Lagerplätze innerhalb der Kernzone verlangen, dass die Lagerung gedeckt oder innerhalb der Gebäude erfolgen muss oder dass die Lagerplätze mit einer Randbepflanzung zu versehen sind.</p>	<p>In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.</p> <p>Der Gemeinderat kann für offene Lagerplätze innerhalb der Kernzone verlangen, dass die Lagerung gedeckt oder innerhalb der Gebäude erfolgen muss oder dass die Lagerplätze mit einer Randbepflanzung zu versehen sind.</p>	
<p><b>Art. 24   Aussenrenovationen</b></p> <p>Auch bei Aussenrenovationen sind die vorstehenden Gestaltungsvorschriften einzuhalten.</p>	<p><b>Art. <del>24</del> 31   Aussenrenovationen</b></p> <p>Auch bei Aussenrenovationen sind die vorstehenden Gestaltungsvorschriften einzuhalten.</p>	
<p><b>Art. 25   Abbrüche</b></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	<p><b>Art. <del>25</del> 32   Abbrüche</b></p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	

## Wohnzonen

### Art. 26 | Grundmasse

Es gelten die folgenden Massvorschriften.

		W1	W2	W3	WG2	WG3
a) Ausnutzungsziffer %	max	20	35	50	35	50
b) Gewerbebonus %	max				7	10
c) Überbauungsziffer für besondere Gebäude %	max	8	8	8	8	8
d) Vollgeschosszahl	max	1	2	3	2	3
e) Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl	max	1	1	1	1	1
f) Anrechenbare Untergeschosse für wohn- und gewerbliche Zwecke	max	1*	-	-	-	-
g) Gebäudelänge	max	24	24	40	30	40
h) Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise	max	24	30	50	40	50
i) Gesamtlänge bei Überbauung mit Gebäudeabständen unter 7 m	max	45	45	60	50	60
k) Grenzabstände						
- grosser Grundabstand	mind	10	9	9	9	9
- kleiner Grundabstand	mind	5	5	5	5	5

\* Die Nutzfläche des Dach- und Untergeschosses zusammen darf höchstens das Ausmass des Vollgeschosses aufweisen.

## Wohnzonen

### Art. ~~26~~ 33 | Grundmasse

Es gelten die folgenden Massvorschriften:

		W1	W2	W3	WG2	WG3
a) Ausnutzungsziffer %	max.	20	35	50	35	50
b) Gewerbebonus %	max.				7	10
c) Überbauungsziffer für <b>besondere Gebäude Klein- und Anbauten</b> %	max.	8	8	8	8	8
<b>d1) Fassadenhöhe</b>	max.	<b>4.8 m</b>	<b>8.1 m</b>	<b>11.4 m</b>	<b>8.1 m</b>	<b>11.4 m</b>
d) Vollgeschosszahl	max.	1	2	3	2	3
e) Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	1**	1**	1**	1**	1**
f) Anrechenbare Untergeschosse für <b>Wohn- und gewerbliche Zwecke</b>	max.	1*	-	-	-	-
g) Gebäudelänge	max.	<b>24 m</b>	<b>24 m</b>	<b>40 m</b>	<b>30 m</b>	<b>40 m</b>
h) Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise	max.	<b>24 m</b>	<b>30 m</b>	<b>50 m</b>	<b>40 m</b>	<b>50 m</b>
i) Gesamtlänge bei Überbauung mit Gebäudeabständen unter 7 m	max.	<b>45 m</b>	<b>45 m</b>	<b>60 m</b>	<b>50 m</b>	<b>60 m</b>
k) Grenzabstände						
- grosser Grundabstand	mind.	<del>10</del> <b>9 m</b>	<b>9 m</b>	<b>9 m</b>	<b>9 m</b>	<b>9 m</b>
- kleiner Grundabstand	mind.	<b>5 m</b>	<b>5 m</b>	<b>5 m</b>	<b>5 m</b>	<b>5 m</b>

\* Die Nutzfläche des Dach- und Untergeschosses zusammen darf höchstens das Ausmass des Vollgeschosses aufweisen.

\*\* Bei Bauten mit Satteldächern sind zwei Dachgeschosse zulässig.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Zwingende Definition der Fassadenhöhe in BZO gemäss PBG § 279 aufgrund IVHB

Angleichung grosser Grundabstand

Ermöglichen eines Dachausbaus

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Art. 27   Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade, der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.</p> <p>In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Hauptfassade.</p>	<p>Art. <del>27</del> 34   Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete <del>Hauptfassade</del> <b>Hauptwohnseite</b>, der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.</p> <p>In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende <del>Hauptfassade</del> <b>Hauptwohnseite</b>.</p>	Klarere Umschreibung
<p>Art. 28   Mehrlängenzuschlag</p> <p>Bei einer Fassadenlänge von mehr als 18 m ist der betreffende Grenzabstand um ¼ der Mehrlänge heraufzusetzen. Von dieser Regelung sind dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss von Bauten in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ausgenommen.</p> <p>Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG werden bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt.</p> <p>Weisen zwei benachbarte Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide Gebäude zusammengebaut wären.</p>	<p>Art. <del>28</del> 35   Mehrlängenzuschlag</p> <p>Bei einer Fassadenlänge von mehr als 18 m ist der betreffende Grenzabstand um ¼ der Mehrlänge heraufzusetzen. Von dieser Regelung sind dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss von Bauten in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ausgenommen.</p> <p><del>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</del> gemäss <del>§-273 PBG § 2a ABV</del> werden bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt.</p> <p>Weisen zwei benachbarte Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide Gebäude zusammengebaut wären.</p>	Begriffsbereinigung gemäss IVHB
<p>Art. 28<sup>bis</sup>   Funktionale Zonenkonformität</p> <p>In Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) sind nur Nutzungsarten zugelassen, die funktional zonenverträglich sind.</p> <p>In Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) mit einem effektiven Wohnanteil von über 50 % sind ungeachtet der Rechtsform der Trägerschaft insbesondere folgende Betriebsarten und Nutzungen nicht zugelassen:</p>	<p>Art. <del>28<sup>bis</sup></del> 36   Funktionale Zonenkonformität</p> <p>In Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) sind nur Nutzungsarten zugelassen, die funktional zonenverträglich sind.</p> <p>In Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) mit einem <del>effektiven</del> Wohnanteil von über <del>50 %</del> <b>60 %</b> sind ungeachtet der Rechtsform der Trägerschaft insbesondere folgende Betriebsarten und Nutzungen nicht zugelassen:</p>	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Striptease-Lokale, Table-Dance-Lokale und ähnliche Formen von Nachtlokalen.</li> <li>- Bordellbetriebe, Massagesalons und ähnliche Formen sexgewerblicher Nutzungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Striptease-Lokale, Table-Dance-Lokale und ähnliche Formen von Nachtlokalen;</li> <li>- Bordellbetriebe, Massagesalons und ähnliche Formen sexgewerblicher Nutzungen.</li> </ul>	
<p>Art. 29   Wohnzone W1</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 24 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. In Hanglagen ist zusätzlich ein talseitig sichtbares, anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verläuft.</p> <p>Das anrechenbare Untergeschoss darf nur talseitig durch Abgrabung freigelegt werden. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens 0.20 m über das gestaltete Terrain hinausragen.</p> <p>Es sind Betriebe mit nichtstörender Nutzung gestattet.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens ½ der Summe der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p>Art. <del>29</del> 37   Wohnzone W1</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 24 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. In Hanglagen ist zusätzlich ein talseitig sichtbares, anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verläuft.</p> <p>Das anrechenbare Untergeschoss darf nur talseitig durch Abgrabung freigelegt werden. <del>Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens 0.20 m über das gestaltete Terrain hinausragen.</del></p> <p>Es sind Betriebe mit nicht störender Nutzung gestattet.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens ½ der Summe der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	Überflüssige Bestimmung wurde noch nie angewendet.
<p>Art. 30   2-geschossige Wohnzone W2</p> <p>Es sind Betriebe mit nichtstörender Nutzung gestattet.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens ½ der Summe der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	<p>Art. <del>30</del> 38   <del>2-geschossige</del> Wohnzone W2</p> <p>Es sind Betriebe mit nicht störender Nutzung gestattet.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens ½ der Summe der Gesamtnutzfläche betragen.</p>	Überflüssige Kennzeichnung
<p>Art. 31   3-geschossige Wohnzone W3</p> <p>Es sind Betriebe mit nichtstörender Nutzung gestattet.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 der Summe der Gesamtnutzfläche betragen.</p> <p>Nutzungsverlagerungen sind zulässig.</p>	<p>Art. <del>31</del> 39   <del>3-geschossige</del> Wohnzone W3</p> <p>Es sind Betriebe mit nicht störender Nutzung gestattet.</p> <p>Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 der Summe der Gesamtnutzfläche betragen. Nutzungsverlagerungen sind zulässig.</p>	Überflüssige Kennzeichnung

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

### Art. 32 | WG2 und WG3

Es sind Betriebe mit höchstens mässig störender Nutzung zulässig.

Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um  $\frac{1}{5}$ , wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossflächen mindestens  $\frac{1}{3}$  der Summe der Gesamtnutzfläche beträgt (Gewerbebonus).

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von höchstens 4 m beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

### Art. ~~32~~ 40 | WG2 und WG3

Es sind Betriebe mit höchstens mässig störender Nutzung zulässig.

Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um  $\frac{1}{5}$ , wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossflächen mindestens  $\frac{1}{3}$  der Summe der Gesamtnutzfläche beträgt (Gewerbebonus).

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von höchstens 4 m beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

### Art. 41 | Gestaltungsplanpflicht Im Berg

Für das bezeichnete Gebiet "Im Berg" der Wohnzone W1 resp. W2 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher namentlich Folgendes bezweckt:

- eine Bebauung, welche durch eine angemessene, zur eingeschossigen Wohnzone hin abgestufte Dichte sowie die Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung der für den Ortsteil wichtigen Lage gerecht wird;
- ein vielfältiges Wohnungsangebot, welches bspw. mit einem quartierbezogenen Gemeinschaftsraum ergänzt wird;
- eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Begegnung im Quartier unterstützt;
- eine zweckmässige, grundstücksübergreifende Feinerschliessung sowie Parkierung, welche mehrheitlich unterirdisch erfolgt und gut etappierbar ist;
- einen ortsbildverträglichen Lärmschutz gegenüber der Strasse Im Berg.

Neue Gestaltungsplanpflicht

## Gewerbe- und Industriezonen

## Art. 33 | Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		G	I
Baumassenziffer	max.	4 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer	mind.	20 % / 15%*	15 % / 10%*
Gebäudehöhe	max.	9 m	10.5 m
Gesamthöhe bis First	max.	12.5 m	14 m
Allseitiger Grundabstand			
- zonenintern	mind.	3.5 m	3.5 m
- zu Grundstücken anderer Zonen	mind.	5.0 m	5.0 m

\* Bei begrüntem wasserdurchlässigen Parkierungsflächen kann die Freiflächenziffer höchstens auf 15 % resp. 10 % reduziert werden.

## Art. 34 | Bauweise / Nutzung / Gestaltung

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

In der Gewerbezone und in der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In der Gewerbe- und Industriezone sind Betriebe mit höchstens mässig störender Nutzung zulässig.

Wo die Gewerbe- und Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

## Gewerbe- und Industriezonen

Art. ~~33~~ 42 | Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		G	I
Baumassenziffer	max.	4.5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	4.5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
<del>Frei</del> Grünflächenziffer	mind.	<del>20/15%*</del> 10%	<del>15%/</del> 10%*
<del>Gebäude</del> Fassadenhöhe	max.	9 m	10.5 m
<del>Gesamthöhe bis First gie-</del> <del>belseitige Fassadenhöhe</del>	max.	12.5 m	14 m
Allseitiger Grundabstand			
- zonenintern	mind.	3.5 m	3.5 m
- zu Grundstücken anderer Zonen	mind.	5.0 m	5.0 m

~~\* Bei begrüntem wasserdurchlässigen Parkierungsflächen kann die Freiflächenziffer höchstens auf 15 % resp. 10 % reduziert werden.~~

Art. ~~34~~ 43 | Bauweise / Nutzung / Gestaltung

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

In der Gewerbezone und in der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In der Gewerbe- und Industriezone sind Betriebe mit höchstens mässig störender Nutzung zulässig.

Wo die Gewerbe- und Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

**Pro Gebäude sind standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 35 % der gesamten Betriebsfläche, jedoch maximal 250 m<sup>2</sup> betragen darf.**

Erhöhung BMZ um 0.5 resp. 1 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>

Verringerung ehemalige Freiflächenziffer, da neue Grünflächenziffer, versiegelte Flächen nicht beinhaltet. Gleichbehandlung G und I  
Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Beschränkung der Wohnräume auf höchstens 35 %

gemäss Verfügung BDV 0277/19 vom 01.04.2019 nicht genehmigt:  
Ergänzung in Art. 43 BZO bezüglich Wohnen in der Industrie- und Gewerbezone

## Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Art. 35 | Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone, inkl. allfälliger Mehrlängenzuschläge, einzuhalten.

## Erholungszone

### Art. 36 | Erholungszone

Die Erholungszone ist für Sport- und Erholungsanlagen sowie für einen Mehrzweckplatz / Parkplatz bestimmt. Hochbauten mit einem Vollgeschoss, Dach- und Untergeschoss sind zulässig, wenn sie für die Nutzung und den Unterhalt der Anlagen dienen. Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

## Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Art. ~~35~~ 44 | Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone, inkl. allfälliger Mehrlängenzuschläge, einzuhalten.

## Erholungszone

### Art. ~~36~~ 45 | **Erholungszone-Nutzung**

Die Erholungszone ist für Sport- und Erholungsanlagen sowie für einen Mehrzweckplatz / Parkplatz bestimmt. Hochbauten mit einem Vollgeschoss, Dach- und Untergeschoss sind zulässig, wenn sie für die Nutzung und den Unterhalt der Anlagen dienen. Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p>Der Ausbau eines 2. Dachgeschosses ist in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 gestattet, wobei die Nutzfläche der Dachgeschosse zusammen höchstens das Ausmass eines Vollgeschosses aufweisen darf.</p> <p>In der Wohnzone W1 sind auch Terrassenhäuser zulässig. Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen. In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Terrassenhäuser dürfen nicht mehr als zwei sichtbare Vollgeschosse aufweisen. Terrassenhäuser sind seitlich zu versetzen und nach maximal vier Stufen zu unterbrechen. Die Gesamtlänge darf 40 m nicht übersteigen.</li> <li>- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.</li> <li>- Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.</li> <li>- Die Seitenfronten müssen Fenster aufweisen und dürfen keine geschlossene Mauerwirkung erzeugen.</li> </ul>	<p><del>Der Ausbau eines 2. Dachgeschosses ist in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 gestattet, wobei die Nutzfläche der Dachgeschosse zusammen höchstens das Ausmass eines Vollgeschosses aufweisen darf.</del></p> <p><del>In der Wohnzone W1 sind auch</del> Terrassenhäuser <del>sind in den Wohnzonen W1 und W2</del> zulässig. Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen. In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Terrassenhäuser dürfen nicht mehr als zwei <b>resp. drei</b> sichtbare Vollgeschosse aufweisen. <del>Terrassenhäuser sind seitlich zu versetzen und nach maximal vier Stufen zu unterbrechen.</del> Die Gesamtlänge darf 40 m nicht übersteigen;</li> <li>- <del>Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.</del></li> <li>- <del>Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.</del></li> <li>- Die Seitenfronten müssen Fenster aufweisen und dürfen keine geschlossene Mauerwirkung erzeugen.</li> </ul>	<p>Hinfälliger Artikel, da neu alle Wohnzonen über ein 2. Dachgeschoss verfügen</p> <p>Terrassenhäuser auch in Wohnzone W2 zulassen.</p> <p>Streichung unnötiger Vorgaben</p>
<p><b>Art. 39   Ausnützungsverschiebung</b></p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, so darf durch die Ausnützungsverschiebung die Mehrausnützung in keinem Zonenteil <math>\frac{1}{5}</math> der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.</p>	<p><del>Art. 39   Ausnützungsverschiebung</del></p> <p><del>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, so darf durch die Ausnützungsverschiebung die Mehrausnützung in keinem Zonenteil <math>\frac{1}{5}</math> der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.</del></p>	
<p><b>Art. 40   Aussichtsschutz</b></p> <p>Der Aussichtsschutz wird in den entsprechenden Ergänzungsplänen geregelt.</p>	<p><del>Art. 40</del> <b>49</b>   Aussichtsschutz</p> <p>Der Aussichtsschutz wird in den entsprechenden Ergänzungsplänen geregelt.</p>	

## IV. Ergänzende Bauvorschriften

### Besondere Gebäude

#### Art. 41 | Besondere Gebäude

Die Erstellung von besonderen Gebäuden in den Kernzonen richtet sich nach Art. 13.

In den übrigen Zonen sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bis zu max. 8 % der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG zulässig.

Ohne nachbarliche Zustimmung ist der seitliche oder rückwärtige Grenzbau für besondere Gebäude nur zulässig, wenn:

- a) gleichzeitig gebaut wird oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder nicht mehr als ein Drittel, höchstens jedoch 6 m der nachbarlichen Grenze, beansprucht wird und
- b) die Gebäudehöhe zur Nachbarliegenschaft höchstens 2.50 m beträgt und
- c) die Gebäudehöhe bis zum Abstand von 3.50 m höchstens linear bis 4 m ansteigt.

## IV. Ergänzende Bauvorschriften

### ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten

#### Art. ~~41~~ 50 | ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten

Die Erstellung von ~~besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten in den Kernzonen richtet sich nach Art. 17.

In den übrigen Zonen sind ~~besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten im Sinne von ~~§ 273 PBG § 2a ABV~~ bis zu max. 8 % der ~~massgeblichen~~ anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG zulässig.

In allen Zonen haben sie einen minimalen Abstand von 2 m gegenüber kommunal rechtsgenügend ausgebauten Strassen und Plätzen einzuhalten, sofern die Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der besonderen Aussenräume berücksichtigt werden. Auskragende Gebäudeteile dürfen dabei maximal 0.5 m in den Abstandsbereich ragen.

Ohne nachbarliche Zustimmung ist der seitliche oder rückwärtige Grenzbau für ~~besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten nur zulässig, wenn:

- a) gleichzeitig gebaut wird oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann oder nicht mehr als ein Drittel, höchstens jedoch 6 m der nachbarlichen Grenze, beansprucht wird und
- b) die ~~Gebäude~~Fassadenhöhe zur Nachbarliegenschaft höchstens 2.50 m beträgt und
- c) die ~~Gebäude~~Fassadenhöhe bis zum Abstand von 3.50 m höchstens linear bis 4 m ansteigt.

Feuerpolizeiliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Verringerung des Abstandes gegenüber Strassen und Plätzen

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
-----------------	-------------------------	------------------------------------

### Art. 42 | Gesamtlänge

Beim Zusammenbau von Gebäuden mit besonderen Gebäuden darf die zonengemässe Gesamtlänge um höchstens  $\frac{1}{3}$  überschritten werden.

### Art. 42 51 | Gesamtlänge

Beim Zusammenbau von Gebäuden mit ~~besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten darf die zonengemässe Gesamtlänge um höchstens  $\frac{1}{3}$  überschritten werden.

### Art. 43 | Abstand unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Strassenabstandsbereich haben einen minimalen Abstand von 3.50 m gegenüber Strassen und Plätzen einzuhalten. Davon ausgenommen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile in der Kernzone 1, die im Bereich des Strassenabstandes die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Baufluchten nicht überschreiten dürfen.

### Art. 43 52 | Abstand unterirdische Gebäude Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische ~~Gebäude und Gebäudeteile~~ Bauten und Unterniveaubauten resp. Bauteile im Strassenabstandsbereich haben einen minimalen Abstand von ~~3.50 m~~ 2 m gegenüber Strassen und Plätzen einzuhalten. Davon ausgenommen sind unterirdische ~~Gebäude und Gebäudeteile~~ Bauten und Unterniveaubauten resp. Bauteile in der Kernzone 4, die im Bereich des Strassenabstandes die in den Kernzonenplänen festgesetzten ~~Baubegrenzungslinien äussersten möglichen Fassadenlinien~~ und obligatorischen ~~Baufluchten Fassadenlinien~~ nicht überschreiten dürfen.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Verringerung des Abstandes gegenüber Strassen und Plätzen

## Motorfahrzeugabstellplätze

### Art. 44 | Anzahl

Bei Wohnungen ist pro 70 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche je ein Ab- oder Einstellplatz für einen Personenwagen zu erstellen. Restflächen über 30 m<sup>2</sup> sind aufzurunden. Pro Wohnung bis zu 2 Zimmern muss mind. 1 Platz vorhanden sein, pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern, 2 Plätze.

Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen wird die Zahl der Abstellplätze aufgrund des mutmasslichen Verkehrsaufkommens und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bestimmt. Als Grundlage dienen die SNV-Normen sowie die ATAL-Wegleitung.

## Motorfahrzeugabstellplätze

### Art. 44 53 | Anzahl Pflichtparkplätze

~~Bei Wohnungennutzungen ist pro 70 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche je ein Ab- oder Einstellplatz für einen Personenwagen zu erstellen. Restflächen über 30 m<sup>2</sup> sind aufzurunden.~~ Pro Wohnung bis zu 2 Zimmern muss mind. 1 Platz vorhanden sein, pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern min. 2 Plätze.

Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen wird die Zahl der Abstellplätze ~~gemäss der Wegleitung der Baudirektion bestimmt. aufgrund des mutmasslichen Verkehrsaufkommens und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bestimmt. Als Grundlage dienen die SNV-Normen sowie die ATAL-Wegleitung.~~ gemäss der Wegleitung der Baudirektion bestimmt.

Unnötige Bestimmungsteil wurde nie angewendet.

Abstützung auf Wegleitung der Baudirektion.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen (ohne Verbindlichkeit)
<p><b>Art. 45   Besucherparkplätze</b></p> <p>Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern sind 15 % der Pflichtabstellplätze als Besucherparkplätze zu markieren und diesem Zwecke dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Besucherparkplatz auszuscheiden.</p> <p>Bei Büro- und Geschäftshäusern, Industrie- und Gewerbebauten sowie bei anderen Nutzungsarten und beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde im Einzelfall entsprechend die Anzahl der Besucher- und Kundenabstellplätze.</p>	<p><b>Art. <del>45</del> 54   Besucherparkplätze</b></p> <p>Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern <b>mit min. 4 Wohnungen</b> sind 15 % der Pflichtabstellplätze als Besucherparkplätze zu markieren und diesem Zwecke dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Besucherparkplatz auszuscheiden.</p> <p>Bei Büro- und Geschäftshäusern, Industrie- und Gewerbebauten sowie bei anderen Nutzungsarten und beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde im Einzelfall entsprechend die Anzahl der Besucher- und Kundenabstellplätze.</p>	
<p><b>Art. 46   Ausführung</b></p> <p>Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.</p>	<p><b>Art. <del>46</del> 55   Ausführung</b></p> <p>Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.</p>	
<p><b>Art. 47   Vorplätze</b></p> <p>Bei Einfamilienhäusern können Vorplätze von Einzelgaragen als Abstellplätze angerechnet werden, wenn einwandfreie Übersichts- und Zufahrtsverhältnisse ausgewiesen werden.</p>	<p><b>Art. <del>47</del> 56   Vorplätze</b></p> <p>Bei Einfamilienhäusern können Vorplätze von Einzelgaragen als Abstellplätze angerechnet werden, wenn einwandfreie Übersichts- und Zufahrtsverhältnisse ausgewiesen werden.</p>	

## Übrige Abstellplätze

Art. 48 | Motorräder, Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen vorzusehen, wobei diese Plätze ebenerdig oder über eine Rampe erreichbar sein müssen.

Art. 49 | Abfallentsorgung

An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund ausreichende und abgeschirmte Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Kehrichtcontainer zu erstellen und sachgerecht zu unterhalten. Bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Überbauungen kann das Bereitstellen von Containern für die Grünabfuhr und die Erstellung von Einrichtungen zur Kompostierung verlangt werden.

Die Quartierkompostierung ist zu fördern.

Die zuständige Behörde erlässt im Einzelfall die entsprechenden Auflagen.

Art. 50 | Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mind. 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

## Übrige Abstellplätze

Art. ~~48~~ 57 | ~~Motorräder,~~ Motorfahräder, ~~Fahräder~~ Velos und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse Abstellplätze für ~~Fahräder,~~ Motorfahräder und Kinderwagen vorzusehen, wobei diese Plätze ebenerdig oder über eine Rampe erreichbar sein müssen.

**Ebenso sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.**

Art. ~~49~~ 58 | Abfallentsorgung

**Bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Überbauungen sind** an geeigneten Stellen ~~sind~~ auf privatem Grund ausreichende und abgeschirmte Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Kehrichtcontainer zu erstellen und sachgerecht zu unterhalten. ~~Bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Überbauungen kann d~~Das Bereitstellen von Containern für die Grünabfuhr und die Erstellung von Einrichtungen zur Kompostierung **kann** verlangt werden.

~~Die Quartierkompostierung ist zu fördern.~~

~~Die zuständige Behörde erlässt im Einzelfall die entsprechenden Auflagen.~~

Art. ~~50~~ 59 | Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab ~~3~~ 5 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mind. 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Konkretisierung der Vorschriften zu den Veloabstellplätzen

Bestimmung auf MFH beschränken

Kompostierung wird mit 1. Absatz bereits gefördert.

## V. Inkrafttreten

### Art. 51

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

## V. Inkrafttreten

### Art. ~~51~~ 60 | Inkrafttreten

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## VI. Festsetzung und Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung am 3. April 1995 festgesetzt. Vom Regierungsrat genehmigt am 3. April 1996 mit Beschluss Nr. 934.

Änderungen:

- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 1998
- Ergänzungen der Gemeindeversammlung vom 30. September 2002
- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 29. September 2003

## VI. Festsetzung und Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung am 3. April 1995 festgesetzt. Vom Regierungsrat genehmigt am 3. April 1996 mit Beschluss Nr. 934.

Änderungen:

- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 1998
- Ergänzungen der Gemeindeversammlung vom 30. September 2002
- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 29. September 2003
- ~~Änderungen der Gemeindeversammlung vom 1. Oktober 2007~~

## VII. Weitere Verordnungen der Gemeinde Russikon

- Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO)
- Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (SEGVO)
- Verordnung über die Gebühren für das Bauwesen

Die Verordnungen können über den Online-Schalter der Gemeinde Russikon ([www.russikon.ch](http://www.russikon.ch)) oder beim Bausekretariat (043 355 61 14) bezogen werden.

## ~~VII. Weitere Verordnungen der Gemeinde Russikon~~

- ~~— Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO)~~
- ~~— Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen (SEGVO)~~
- ~~— Verordnung über die Gebühren für das Bauwesen~~

~~Die Verordnungen können über den Online-Schalter der Gemeinde Russikon ([www.russikon.ch](http://www.russikon.ch)) oder beim Bausekretariat (043 355 61 14) bezogen werden.~~

## VIII. Ergänzungspläne zur Bau- und Zonenordnung

- Aussichtsschutz Platten
- Aussichtsschutz Bruderbüel
- Waldabstandsplan Friedhof Zelgli (Plan Nr. 1.1)
- Waldabstandsplan Buechweid (Plan Nr. 2.1)
- Waldabstand Madetswil
- Ergänzung zum Waldabstandsplan Madetswil (Plan Nr. 5.1)
- Waldabstandsplan Bläsimühle (Plan Nr. 6.1)
- Waldabstandsplan Sennhof (Plan Nr. 7.1)
- Waldabstand Rumlikon
- Wald- und Gewässerabstand Bachtelbach, Russikon
- Kernzonenplan Russikon Dorf (Plan Nr. 2)
- Kernzonenplan Madetswil (Plan Nr. 3)
- Kernzonenplan Rumlikon (Plan Nr. 4)
- Kernzonenplan Wilhof (Plan Nr. 5)
- Kernzonenplan Gündisau (Plan Nr. 7)
- Kernzonenplan Sennhof (Plan Nr. 8)
- Kernzonenplan Sommerau (Plan Nr. 9)
- Kernzonenplan Ludetswil
- Zonenplan Russikon Dorf, Teil Nord (Plan Nr. 10)
- Zonenplan Russikon Dorf, Teil Süd (Plan Nr. 11)
- Zonenplan Madetswil (Plan Nr. 12)
- Zonenplan Rumlikon (Plan Nr. 13)
- Zonenplan Wilhof (Plan Nr. 14)
- Verkehrsplan

## ~~VIII.~~ Informativer Inhalt: Ergänzungspläne zur Bau- und Zonenordnung

- Aussichtsschutz Platten
- Aussichtsschutz Bruderbüel
- Waldabstandsplan Friedhof Zelgli (~~Plan Nr. 1.1~~)
- Waldabstandsplan Buechweid (~~Plan Nr. 2.1~~)
- Waldabstand Madetswil
- Ergänzung zum Waldabstandsplan Madetswil (~~Plan Nr. 5.1~~)
- Waldabstandsplan Bläsimühle (~~Plan Nr. 6.1~~)
- Waldabstandsplan Sennhof (~~Plan Nr. 7.1~~)
- Waldabstand Rumlikon
- Wald- und Gewässerabstand Bachtelbach, Russikon
- Kernzonenplan Russikon Dorf (~~Plan Nr. 2~~)
- Kernzonenplan Madetswil (~~Plan Nr. 3~~)
- Kernzonenplan Rumlikon (~~Plan Nr. 4~~)
- Kernzonenplan Wilhof (~~Plan Nr. 5~~)
- Kernzonenplan Gündisau (~~Plan Nr. 7~~)
- Kernzonenplan Sennhof (~~Plan Nr. 8~~)
- Kernzonenplan Sommerau (~~Plan Nr. 9~~)
- Kernzonenplan Ludetswil
- ~~— Zonenplan Russikon Dorf, Teil Nord (Plan Nr. 10)~~
- ~~— Zonenplan Russikon Dorf, Teil Süd (Plan Nr. 11)~~
- ~~— Zonenplan Madetswil (Plan Nr. 12)~~
- ~~— Zonenplan Rumlikon (Plan Nr. 13)~~
- ~~— Zonenplan Wilhof (Plan Nr. 14)~~
- ~~— Verkehrsplan~~

Keine ergänzenden Pläne zur BZO sondern Bestandteil resp. übergeordneter Plan.

## Teilrevision Nutzungsplanung Russikon

Genehmigung

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeberin

Gemeinde Russikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Fiona Mera, Projektleitung

Sandrina Hartmann und Salome Metzger, Sachbearbeitung

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Aufgabenstellung	4
1.3 Arbeitsschritte	5
1.4 Berichtinhalt	6
1.5 Grundlagen	6
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Bundesinventare	7
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	8
2.3 Regionale Planungsinstrumente	11
2.4 Kommunale Planungsinstrumente	15
3. Bau- und Zonenordnung	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Kernzonen	17
3.3 Wohnzonen	21
3.4 Gewerbe- und Industriezonen	23
3.5 Ergänzende Bauvorschriften	24
4. Kernzonenpläne	25
5. Zonenplan	33
6. Erschliessungsplan	43
7. Auswirkungen	44
7.1 Bevölkerungskapazität	44
7.2 Ortsbild	44
7.3 Umwelt	45
8. Terminplan	46
9. Mitwirkung	47
9.1 Anträge aus der Bevölkerung	47
9.2 Öffentliche Auflage	54
9.2.1 Einwendungen zur BZO	54
9.2.2 Einwendungen zum Zonenplan	59
9.2.3 Einwendungen zu den Kernzonenplänen	69
9.3 Anhörung	75
9.4 kantonale Vorprüfung	77
9.4.1 Anträge zur Strukturanalyse und zum räumlichen Entwicklungsleitbild	78
9.4.2 Anträge zur BZO	80
9.4.3 Anträge zum Zonenplan	89
9.4.4 Anträge zu den Kernzonenplänen	97
9.4.5 Anträge zum Erschliessungsplan	99
9.4.6 Anträge zum Bericht nach Art. 47 RPV	100

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Auslösung der Revision

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 1995. Sie wurde seither in mehreren Teilrevisionen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung sollen Nutzungspläne überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 RPG). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanungen einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und andererseits auf die übergeordneten Vorgaben, insbesondere den kantonalen und regionalen Richtplan, abzustimmen.

### Ziele

In Russikon – wie auch in der gesamten Schweiz – hält der Siedlungsdruck an. Die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes und der Revision des kantonalen Richtplans schränken Einzonungen von Siedlungsgebiet stark ein. Zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum muss deshalb durch Umnutzung und Verdichtung entstehen.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Revisionsvorlage zur Nutzungsplanung

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Nutzungsplanung aktualisiert und wo nötig ergänzt werden müssen. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gebührend Beachtung zu schenken.

## 1.3 Arbeitsschritte

### Ablauf

Die Revision der Nutzungsplanung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

### Grundlagen zusammen- tragen

- Planungsgrundlagen erheben (Richtplanung, Zonenplan, BZO, Ergänzungspläne, Inventare, Schutzverordnungen, Richtpläne, amtliche Vermessung inkl. Mehranforderungen, Luftfotos usw.)

### Analyse erstellen

- Siedlungsentwicklung analysieren
- Entwicklungsspielräume aufzeigen

### Ziele formulieren

- Kernthemen der Revision definieren
- Entwicklungsleitbild erstellen
- Leitsätze formulieren

### Entwurf Revisionsvorlage

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Teilrevision Zonenplan
- Überprüfung der Ergänzungspläne (Kernzonenpläne, Gewässer-, Waldabstandslinien- und Aussichtsschutzpläne und Erschliessungsplan)
- Erstellung erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Erstellung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

### Mitwirkung und Bereinigung

- Diskussion und Verifizierung der Ziele und Absichten des Revisionsinhalts anlässlich einer Informationsveranstaltung
- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), öffentliche Auflage während 60 Tagen
- Auswertung und Behandlung der eingegangenen Einwendungen
- Bereinigung der Revisionsvorlage mit Beschlussfassung im Gemeinderat

### Beschlussfassung und Genehmigung

- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der kantonalen Genehmigung, Rekursmöglichkeit während 30 Tagen beim Baurekursgericht
- Behandlung allfälliger Rekurse

Information für die Genehmigungsbehörde

## 1.4 Berichtinhalt

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans, die Inhalte der Kernzonenpläne sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

Übergeordnete Grundlagen

## 1.5 Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Oberland (Entwurf, Stand öffentliche Auflage)
- Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland (2. Generation)
- Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung von 1995
- Zonenplan von 2007
- Erschliessungsplan 2001

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Bundesinventare

#### ISOS

Bundesinventar der schützenswerten  
Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Daurersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Russikon ist nicht im ISOS eingetragen.

#### BLN

Bundesinventar der Landschaften und  
Naturdenkmäler von nationaler  
Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Russikon verfügt über kein BLN-Gebiet.

#### IVS

Bundesinventar der historischen  
Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In Russikon bestehen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung.

#### ICOMOS

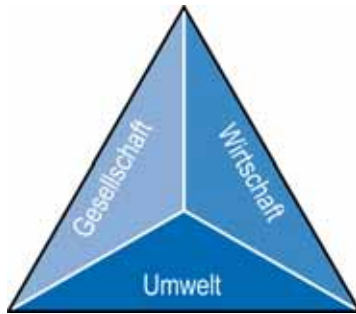
Liste historischer Gärten und Anlagen  
der Schweiz

ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

Im ICOMOS eingetragen ist der alte Friedhof von Russikon.

## ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-  
räume (Quelle: ROK-ZH)



## 2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2014 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Russikon ist dem Raum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Die beiden Handlungsräume "Stadtlandschaft" sowie "urbane Wohnlandschaft" haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume "Kulturlandschaft", zu welcher Russikon gehört, "Naturlandschaft" sowie "Landschaft unter Druck" aufnehmen.

## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der revidierte Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 18. März 2014 neu festgesetzt. Am 18. September 2015 wurde der Richtplankern und am 31. August 2016 die Richtplankarte vom Bundesrat genehmigt.

### Ausschnitt kantonalen Richtplan

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

bestehend	geplant	Landschaft
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Graben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet



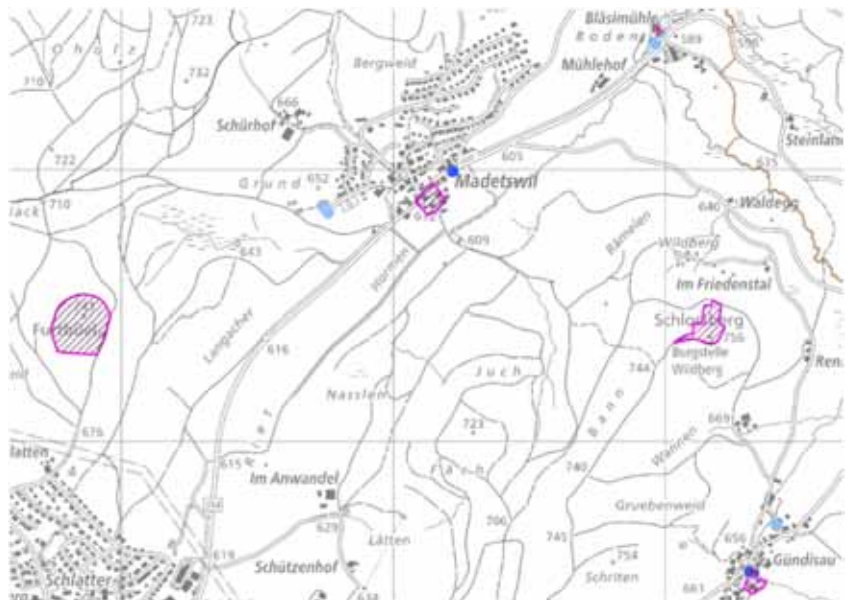
### Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Russikon ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt.

### Objektliste der Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege führt das "Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte" und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten und Projekten in Kernzonen. Die bezeichneten Bauten gemäss Schutzliste können im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den revidierten Kernzonenplan integriert werden. Zudem soll mittelfristig das kommunale Inventar auf das "Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte" abgestimmt werden.

Denkmalschutzobjekte



Agglomerationsprogramm  
Zürcher Oberland

Das Agglomerationsprogramm soll gemeindeübergreifend die Verkehrssysteme der Agglomerationen verbessern und die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung koordinieren. Dazu werden Zukunftsbilder für die Agglomerationsentwicklung festgelegt und entsprechende Strategien und Massnahmen erarbeitet.

Für Russikon wird darin festgehalten, dass die Gemeinde im Vergleich zum Kanton und der Region überproportional gewachsen ist. Das Wachstum sollte jedoch nicht in den ländlichen, sondern in den städtischen Gebieten stattfinden.

## 2.3 Regionale Planungsinstrumente

### Regio-ROK

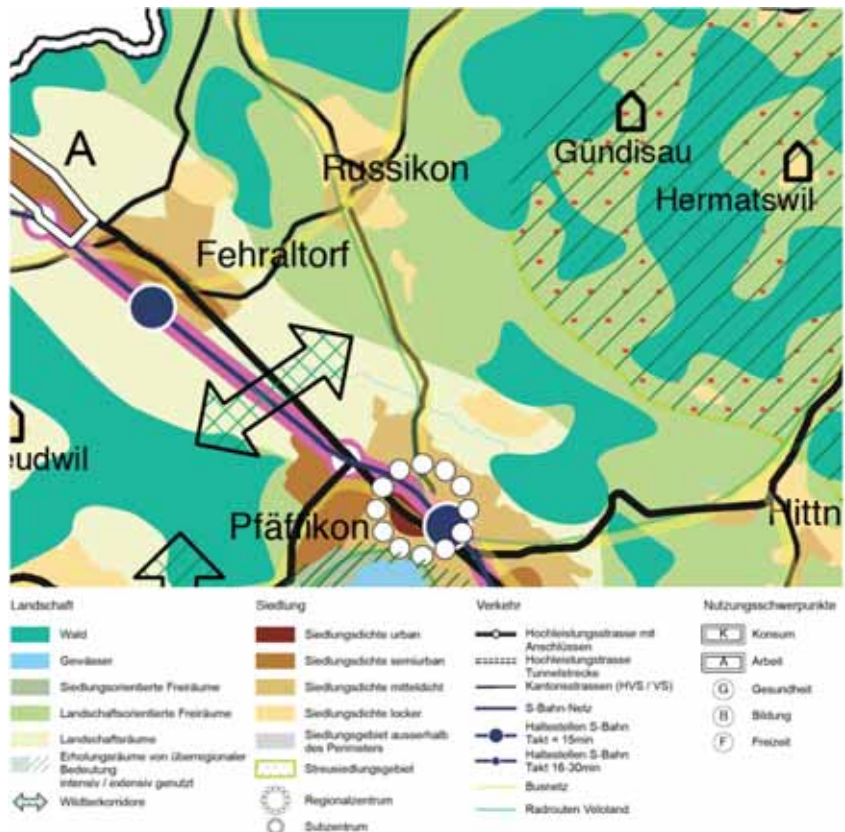
Regionales Raumordnungskonzept  
Region Zürcher Oberland

Die Delegiertenversammlung der RZO verabschiedete am 30.6.2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Zürcher Oberland (Regio-ROK), welches als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans dient. Das Regio-ROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der RZO-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

Die Gemeinde Russikon wird darin als Siedlungsgebiet mit lockerer und mitteldichter Dichte bezeichnet. Dies bedeutet:

- "Siedlungsdichte locker": Hanglagen und Einfamilienhausquartiere
- "Siedlungsdichte mitteldicht": zentrale Gebiete der Dörfer

Auszug Regio-ROK Zürcher Oberland  
Zukunftsbild



Postulate Regio-ROK für Russikon

Die wichtigsten Postulate des Regio-ROK für die künftige Entwicklung von Russikon sind:

- Aufwertung Ortsdurchfahrt Russikon Dorf, Madetswil
- Ergänzung des Busnetzes
- Das Ortszentrum, insbesondere das noch zu überbauende Gebiet des Quartierplans Russikon-Dorf, ist als Verdichtungsgebiet aufzunehmen.

Regionaler Richtplan  
Zürcher Oberland  
Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Der regionale Richtplan Oberland stammt aus dem Jahr 1998. Aufgrund der erfolgten Revisionen des kantonalen Richtplans werden die regionalen Richtpläne zurzeit gesamthaft überarbeitet. Die Revisionsvorlage des regionalen Richtplans wurde am 23. November 2017 von der Delegiertenversammlung verabschiedet. Sie besteht aus den folgenden Plänen:

- Siedlung und Landschaft
- Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen
- Verkehr

Siedlung

Der Dorfkern von Russikon wird im regionalen Richtplan als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Landschaft

In den regionalen Landschaftsplan aufgenommen werden alle Objekte, die eine grössere Fläche bedecken und von überkommunaler Bedeutung sind. Als regionale Aussichtspunkte werden in Russikon festgelegt:

- Platten
- Bruderbüel

Die Aussicht darf weder durch die Vegetation noch durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt werden.

Als Naturschutzgebiete von regionaler Bedeutung werden in Russikon festgelegt:

- Gsang Süd
- Mülistetten
- Schwyzerwis
- östlich Musloch
- Staldenweiher und Ried östlich Au
- Riedtälchen beim Rennweg
- Holenrain

Vernetzungskorridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungskorridore für Wildtiere zwischen den Lebensraum-Kerngebieten. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittstein-Biotope und weisen möglichst wenige Hindernisse auf. Als Vernetzungskorridore werden in Russikon festgelegt:

- (Weisslingen –) Furtbüel – Russikon
- (Illnau –) Ziegelhütte Fehraltorf – Russikon – Oberer Neuhof Wildberg



Verkehr

Strassenabschnitt mit Umgestaltung des Strassenraums:

- Fehraltorfer-, Dorf-, Madetswilerstrasse

Busangebot:

- Von Russikon nach Pfäffikon min. 30'-Takt
- Von Russikon, Madetswil nach Pfäffikon min. 60'-Takt
- Von Russikon, Rumlikon nach Fehraltorf min. 60'-Takt

Veloverkehr Hauptverbindungen:

- Ausbau mehrerer Abschnitte (Weisslingen –) Rumlikon – Fehraltorf

Veloverkehr Nebenverbindungen:

- Ausbau mehrerer Abschnitte, Sanierung punktueller Schwachstellen Russikon – Wildberg

Freizeittrouten:

- Ausbau mehrerer Abschnitte Russikon – Pfäffikon – Hittnau – Bäretswil

Ausschnitt regionaler Richtplan; Verkehr

Kategorie	Symbol	Verkehr
	[Linien]	Hochleistungsstrasse
	[Linien]	Ausbau Hochleistungsstrasse
	[Linien]	Hauptverkehrsstrasse
	[Linien]	Abblässerung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	[Linien]	Verbindungsstrasse
	[Linien]	Abblässerung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	[Linien]	Umgestaltung Strassenraum
	[Linien]	Tunnel Hochleistungsstrasse
	[Linien]	Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
	[Linien]	Tunnel Hauptverkehrsstrasse
	[Linien]	Tunnel Verbindungsstrasse
	[Linien]	Variante / zu größerer Linienführung
	[Linien]	Anschluss
	[Linien]	Parkierungsanlage
	[Linien]	Radroute von nationaler Bedeutung
	[Linien]	Radweg
	[Linien]	bei Ersatz aufzuführender Radweg
	[Linien]	Radweg
	[Linien]	Fuss- / Wanderweg
	[Linien]	Fuss- / Wanderweg mit Herbartweg
	[Linien]	bei Ersatz aufzuführender Fuss- / Wanderweg
	[Linien]	Busstrasse
	[Linien]	Wichtige Haltestelle
	[Linien]	Bahnlinie doppelt- oder mehrspurig
	[Linien]	Ausbau Bahnlinie
	[Linien]	Bahnlinie einseitig
	[Linien]	Rückbau bei Ersatz
	[Linien]	Bahnlinie doppelt- oder mehrspurig
	[Linien]	Ausbau Bahnlinie
	[Linien]	Bahnlinie einseitig
	[Linien]	Station / Haltestelle
	[Linien]	Güterumschlag
	[Linien]	Anschlusstafel
	[Linien]	Donut-Train / Bus
	[Linien]	Luftseilbahn
	[Linien]	Schiffanlande
	[Linien]	Hafen / Bootstegplatz
	[Linien]	Fluss
	[Linien]	Flughafenanleger
	[Linien]	Abgrenzungslinie Flughafen
	[Linien]	Flughafenzentrum
	[Linien]	Ländelastverkehrslandeplatz



## 2.4 Kommunale Planungsinstrumente

### Genereller Ablauf Ortsplanung

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
<b>Bauen:</b> wo, was, wie, wie viel		Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	<b>Bau und Zonenordnung:</b> - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
<b>Schützen:</b> Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht	LEK		
<b>Versorgen:</b> (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall	REK	Versorgungsplan (Energieplan)	- Erschliessungsplan - Baulinien - Quartierpläne
<b>Verbinden:</b> (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	
<b>Ausstatten:</b> Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten	Werkpläne

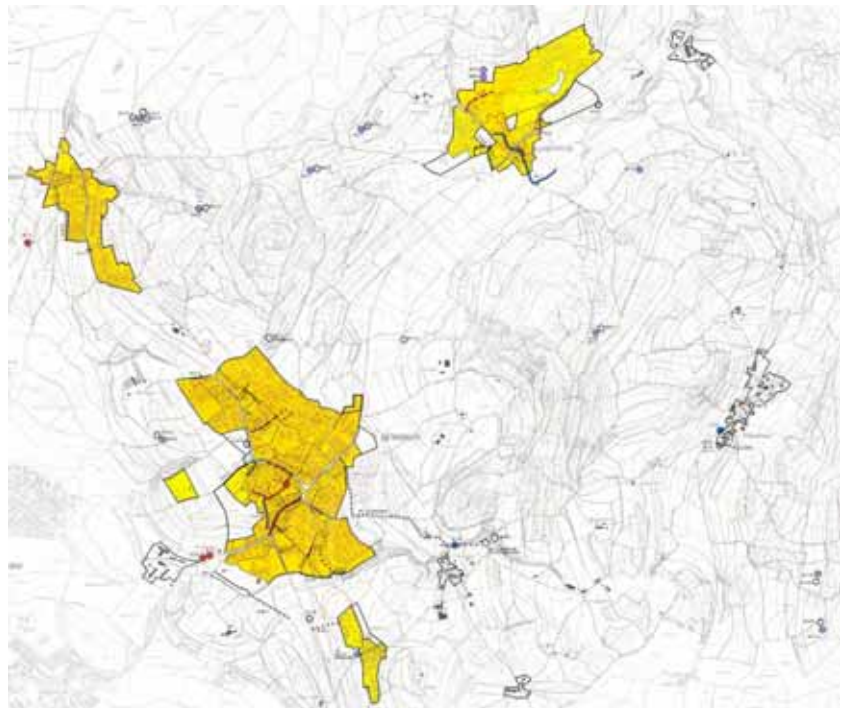
### Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung BZO stammt aus dem Jahr 1995. Sie wurde seither in mehreren Teilrevisionen den Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend nachgeführt.

### Erschliessungsplan

Die Gemeinde Russikon besitzt den vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 960 vom 27.6.2001 genehmigten Erschliessungsplan. Eine einzige Ergänzung erfolgte im Rahmen des Entwicklungskonzepts Zelgli im Jahr 2005 (Teilrevision Verkehrs- und Erschliessungsplan).

Kommunaler Verkehrsplan 1:5000 RRB Nr. 924 vom 3. April 1996	
Kommunale Sammelstrasse	
Teilaufhebung Raddimensionierung	
<b>ÖFFENTLICHE GEWÄSSER</b>	
Genereller Entwässerungsplan GEP 96 RRB Nr. 1673 vom 8. September 1999	
Einstufung / Freilegung / Ausbau	
Bauwerke	
<b>KANALISATION</b>	
Genereller Entwässerungsplan GEP 98 RRB Nr. 1673 vom 8. September 1999	
Leitungsanlagen	
Bauwerke	
<b>FLÄCHENSCHLISSUNG</b>	
Groberschlossen oder mit 1. Etappe groberschlossen	
Groberschliessung mit 2. Etappe oder späterem Ausbau	
Kommunaler Verkehrsplan 1:5000 RRB Nr. 924 vom 3. April 1996	
Teilaufhebung Raddimensionierung	
Fusswegverbindungen	
<b>WASSERVERSORGUNG</b>	
Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP 96	
BO Nr. 1209 vom 11. Juni 1997	
Leitungsanlagen	
Bauwerke	
<b>VARIANTEN</b>	
Leitungsanlagen	
Bauwerke	



## 3. Bau- und Zonenordnung

### 3.1 Allgemeines

#### Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

#### Neue Nummerierung

Der Bau- und Zonenordnung werden einzelne neue Artikel hinzugefügt. Damit die Artikel weiterhin zweckmässig nummeriert sind, wird die Nummerierung aller, also auch der bestehenden Artikel, angepasst. Die BZO umfasst daher neu 62 Artikel. Nachfolgend wird immer auf diese neue Nummerierung Bezug genommen.

#### Weilerkernzonen Art. neu 1

Kernzonen, die in Weilern bezeichnet sind, welche im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet sind, sind neu als Weilerkernzonen (K W) zu bezeichnen. Inhaltlich gelten in diesen Kernzonen dieselben Bestimmungen wie bis anhin. Die Bestimmungen wurden an bestimmten Stellen redaktionell angepasst.

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) Art. neu 3

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) an die neuen Begriffe angepasst.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Ge-

meinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision angestrebt wird.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

## Anpassung an IVHB-Begriffe

In der BZO von Russikon beschränken sich die Anpassungen hauptsächlich auf den Ersatz folgender Begriffe:

- alt: Gebäudehöhe                    neu: Fassadenhöhe
- alt: Besondere Gebäude        neu: Klein- und Anbauten
- alt: gewachsener Boden        neu: massgebendes Terrain

Weitere Anpassungen spezifischerer Begriffe werden nachfolgend beim jeweiligen Artikel erläutert.

## 3.2 Kernzonen

### Ortsbildschutz

Art. neu 6

Der neue Artikel legt die Abgrenzung der Kernzonenvorschriften dar, welche die Belange des Ortsbildschutzes regeln. Bestehende oder auch künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die überkommunalen und kommunalen Schutzobjekte betreffen und damit vor allem dem Substanzschutz dienen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Für die überkommunalen Schutzobjekte ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

### Zeitgenössische Architektur

Art. neu 7

Projekte von zeitgenössischer Architektur, welche von den Kernzonenbestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsbestimmung abweichen, also beispielsweise ein Flachdach aufweisen, sind vereinzelt auch in der Kernzone denkbar, sofern diese eine hohe gestalterische Qualität aufweisen. Diese erhöhten Qualitätsanforderungen sind mit einem Fachgutachten nachzuweisen.

### Körnigkeit

Art. neu 8

Das Erscheinungsbild eines Ortskerns wird wesentlich durch die kleinräumige Körnigkeit der Bauten geprägt. Diese Massstäblichkeit ist beizubehalten und bei Neubauten zu berücksichtigen.

### Besondere Aussenräume

Art. neu 9

Die Kernzonen von Russikon und seinen Aussenwachten basieren grösstenteils auf historischen Strassenzügen. Deren Erscheinungsbild trägt massgeblich zum traditionellen Charakter der Kernzonen bei.

Die entsprechend wertvollen Strassenzüge werden daher als besondere Aussenräume bezeichnet, welche als Ganzes in

ihrem herkömmlichen Charakter, insbesondere auch mit den bestehenden ortstypischen Vorgärten, zu erhalten und zu stärken sind. Es handelt sich dabei um folgende Strassenzüge:

- Berggasse, Russikon
- Oberdorfstrasse – Bannweg, Madetswil
- Russikerstrasse – Dorfstrasse – Unterdorf, Rumlikon
- Alte Pfäffikerstrasse – Dorfstrasse, Gündisau
- Ludetswilerstrasse, Ludetswil
- Dunkelbachstrasse – Töbelistrasse, Sennhof

### Funktionale Zonenkonformität

Art. neu 10 und 36

In der heutigen BZO werden gewisse Betriebsarten und Nutzungen ab einem Wohnanteil von 50 % ausgeschlossen. Das Bundesgericht hat es jedoch erst als vertretbar bezeichnet, in einer Zone mit einem Wohnanteil von mindestens 60 % Einrichtungen wie sexgewerbliche Betriebe o.Ä. aufgrund ihrer ideellen Immissionen als stark störend einzustufen und deshalb auszuschliessen. Die Artikel neu 10 BZO und neu 36 BZO werden entsprechend angepasst.

### Bautypen

Art. neu 12 und 13

Gebäude der Kernzone K1 werden im Kernzonenplan neu nur noch in zwei anstatt wie anhin in drei Bautypen unterschieden. Der bisherige Artikel 8, welcher den heutigen Bautyp B beschreibt, wird gestrichen. Bauten des bisherigen Typs B werden mehrheitlich dem neuen Typ B, ehemals Typ C, zugeordnet.

Der heutige Bautyp C wird zum neuen Bautyp B. Die Lage der Neubauten wird nicht mehr durch die im Kernzonenplan bezeichnete maximal anrechenbare Gebäudefläche bezeichnet, sondern ist auf dem Grundstück frei wählbar, sofern für das entsprechenden Grundstück nicht weitere Festlegung gemäss Art. 18, wie bspw. eine obligatorische Fassadenlinie, bestehen. Die maximal anrechenbare Gebäudefläche wird einheitlich pro Grundstück festgelegt und beinhaltet auch die Grundfläche bestehender Bauten des Bautyps B.

### Vorspringende Gebäudeteile

Art. neu 13

Gemäss revidierter ABV § 6c dürfen vorspringende Gebäudeteile den minimalen Grundabstand neu um max. 2 m überragen. In der Kernzone KI gilt ein minimaler Grundabstand von nur 3.5 m. Würden vorspringende Gebäudeteile jedoch bis zu einem Abstand von 1.5 m zur Grundstücksgrenze erstellt, wäre dies aus feuerpolizeilichen Gründen nicht zulässig. Gemäss feuerpolizeilichen Vorgaben ist ein Abstand von mind. 5 m zwischen zwei Bauten notwendig. Art. 13 wird daher um den Absatz ergänzt, dass vorspringende Gebäudeteile einen minimalen Grundabstand von 2.5 m einzuhalten haben.

## Inhalte Kernzonenplan

Art. neu 18

Durch die veränderten Begriffe im revidierten PBG ändern sich die Begrifflichkeiten in Artikel neu 18. Im Kernzonenplan werden neu folgende Festlegung zur Lage der Gebäude getroffen:

- Äusserste mögliche Fassadenlinie (alt: Baubegrenzungslinie)
- Obligatorische Fassadenlinie (alt: Bauflucht)
- Äusserste mögliche Fassadenlinie mit Verpflichtung, eine Gebäudeecke darauf zu stellen (alt: Baubegrenzungslinie)
- Arkadenbaulinie, welche neu als Alternative zur obligatorischen Fassadenlinie erstellt werden kann

## Strassenabstand für Hauptgebäude

Art. neu 16

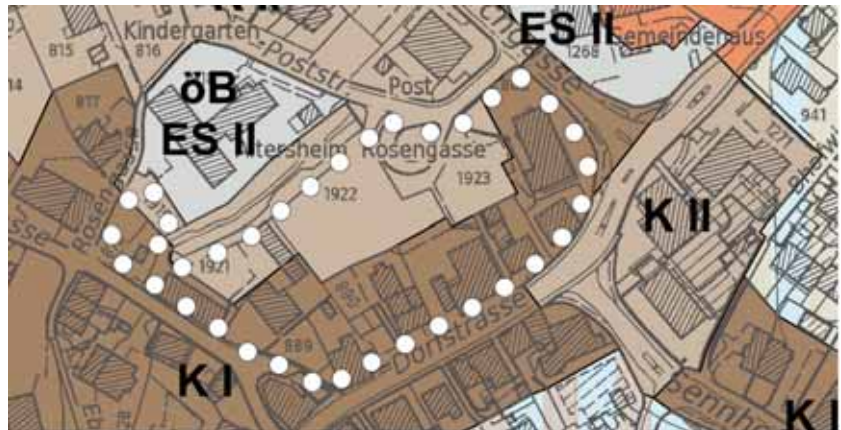
In den Kernzonen wird der Strassenabstand mehrheitlich mittels Abstandslinien in den Kernzonenplänen geregelt. Dennoch ist es zweckmässig, die Möglichkeit einer Abweichung vom 6 m Abstand gemäss § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG in der BZO zu regeln.

Neu müssen Hauptgebäude nur noch einen Strassenabstand von 3.5 m einhalten. Die Regelung wird unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung formuliert.

## Gestaltungsplanpflicht Russikon Zentrum

Art. neu 19

Um die öffentlichen Interessen im Zentrum von Russikon zu wahren und eine erhöhte Qualität zu sichern, wird eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Der Gestaltungsplan ist bereits in Erarbeitung und ist der Gemeindeversammlung vorzulegen.



Ortsbild und Nutzung

Die Gestaltungsplanpflicht soll sicherstellen, dass das Dorfzentrum mit einer hohen Siedlungsqualität weiterentwickelt wird. Zusätzlich zu den Anforderungen von § 71 PBG, welche in der Kernzone ohnehin zu erfüllen sind und sicherstellen, dass sich Neubauten ortsbaulich besonders gut in die bestehende Kernzonenstruktur integrieren und das Ortsbild qualitativ ergänzen, sind Vorgaben zur Nutzung zu verankern.

Dabei sind publikumsorientierte Nutzungen und Wohnnutzungen wie altersgerechtes oder generationsübergreifendes Woh-

nen zu thematisieren. Ziel ist es, ein auf Russikon abgestimmtes, vielfältiges Wohnungsangebote für unterschiedliche Nutzende zu schaffen. Das Angebot könnte umfassen:

- Wohnen mit Anschluss  
Die Mieterinnen und Mieter bewohnen ein oder zwei Zimmer mit Nasszelle in einer Clusterwohnung, kochen und essen zusammen, Serviceleistungen werden von der Siedlungsassistenz koordiniert.
- Wohnen mit Service (Wohnungsreinigung, Wäschepflege, Essen im Restaurant, ambulante Spitexpflege etc.)
- Wohnen mit stationärer Pflege
- Familienwohnungen
- Verkaufs- und Dienstleistungsangebote (Verkaufsgeschäft, Café mit kleinem Laden, Postagentur, Restaurant, Arztpraxis, Räumlichkeiten für Physiotherapie, Fitness und Wellness etc.).

#### Erschliessung

Mit der baulichen Verdichtung des Gebiets ist eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen, die den künftigen Anforderungen genügt und in Etappen ausgebaut werden kann.

Die Parkierung ist unterirdisch zu organisieren, vorzugsweise in einer gemeinsamen Tiefgarage, die in Etappen ausgebaut werden kann.

Fussgängern sind ausreichende Verbindungen anzubieten.

#### Hochwassersicherheit

Am Rand des Gestaltungsplangebiets fliesst der Dorfbach, dessen Gerinne in einem Bachprojekt kürzlich hochwassersicher ausgebaut wurde. Dabei wurde auch ein Fussweg parallel zum Bach angelegt. Der unterliegende Abschnitt wird in den nächsten Jahren ebenfalls ausgebaut, wodurch die gemäss Gefahrenkarte bestehende mittlere bis geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue bzw. gelbe Bereiche) behoben wird.

#### Lärmschutz

Im Gestaltungsplan ist aufzuzeigen wie der Lärmschutz gelöst werden kann. Der Lärmschutz zu den lärmrelevanten Abschnitten der Kirchgasse und der Dorfstrasse hin darf nicht mittels Lärmschutzwänden erfolgen.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Art. neu 22

Die heutige Bestimmung regelt die zulässigen Abmessungen von Lukarnen, Dachflächenfenstern etc. sehr genau. Diese Regelung trägt jedoch nur bedingt zur Sicherung einer guten Qualität bei. Daher wird neu auf die Festlegung von Flächenvorgaben zugunsten einer guten Einordnung verzichtet. Dacheinschnitte sind zudem auf Gebäuden des Bautyps A nicht mehr zulässig, was sie faktisch auch heute meist nicht waren, da diese Gebäude in der Regel inventarisiert sind.

## Hauptfirstrichtung

Art. neu 23

Um das Erscheinungsbild für das Ortsbild wertvoller Strassenzüge zu sichern, wird bei den entsprechenden Gebäuden des Bautyps B im Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung definiert. Bei Gebäuden des Bautyps A ist diese Bezeichnung nicht nötig, da solche Gebäude nur unter Wahrung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

## Fassadengliederung und Fensterformate

Art. neu 25 und 26

Die Fassadengliederung ist ein wichtiges Merkmal historischer Gebäude und daher für das Erscheinungsbild der Kernzonen massgeblich. Darauf ist bei Um- und Ersatzneubauten zu achten.

Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomieteilen sind dafür auch andere Fensterformate als bei Wohnteilen möglich.

## Aussenantennen / Wärmepumpen

Art. neu 28

Antennen sowie Wärmepumpen können das Erscheinungsbild des Aussenraums in Kernzonen empfindlich stören. Antennen sind daher in der Regel nicht zulässig. Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie in bestehenden Gebäuden oder aber mit einer geeigneten Verschalung erstellt werden.

## Balkone

Art. neu 29

Der Gemeinderat hat im November 2012 einen Beschluss zum Umgang mit Balkonen in der Kernzone verabschiedet. Dieser wird neu in die BZO integriert und schreibt vor, welche maximalen Abmessungen Balkone haben dürfen, sofern kein anderweitiger angemessener Aussenraum erstellt werden kann.

## Umgebung der Bauten

Art. neu 30

Die traditionelle Umgebungsgestaltung trägt massgeblich zum Erscheinungsbild der erhaltenswerten Kernzonen bei. Diese gilt es daher angemessen zu berücksichtigen.

### 3.3 Wohnzonen

## Fassadenhöhe

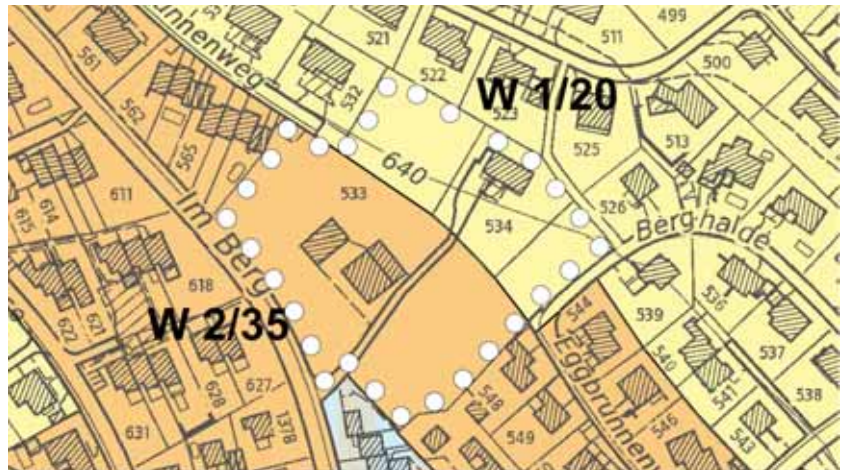
Art. 35

Im revidierten PBG wird die Bemessung der Fassadenhöhe nicht mehr definiert. Die Fassadenhöhe ist daher für alle Zonen zwingend in der BZO zu regeln. Die Grundmasse der Wohnzonen werden daher um diese Angaben ergänzt. Dabei berechnen sich die festgelegten Fassadenhöhen gemäss den bisher geltenden Vorgaben in alten PBG § 279.

## Gestaltungsplan Im Berg

Art. neu 41

Um eine erhöhte Qualität bei der Überbauung des Gebiets Im Berg sicherzustellen, wird eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Der Gestaltungsplan ist der Gemeindeversammlung vorzulegen.



Ortsbild

Das Gebiet ist die letzte grössere, eingezonte Entwicklungsfläche in Russikon. Direkt an der Strasse im Berg gelegen, befindet es sich zudem an ortsbaulich empfindlicher Einsichtslage. Im Gestaltungsplan ist aufzuzeigen, wie die Anforderungen von § 71 PBG mit der Bebauung erfüllt werden.

So ist bei der Setzung, Abmessung und Gestaltung der Bauten Rücksicht auf die sensible, für den Ortsteil wichtigen Lage und die angrenzenden Wohngebiete zu nehmen. So haben sich die Bauten ortsbaulich gut zu integrieren. Die Übergänge zu den Nachbargebäuden sind bei der Bebauungsstruktur besonderes zu berücksichtigen und gezielt zu gestalten. Vorstellbar ist beispielsweise eine Höhenentwicklung.

Bei der Anordnung und Gestaltung der Aussenräume ist zudem der Zentralität des Gebiets im Quartier Rechnung zu tragen.

Dichte

Das Gebiet befindet sich in den Wohnzonen W1 und W2 mit einer Ausnützung von 20% resp. 35%. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die für das Gebiet resp. für Teilbereiche angemessene Dichte festzulegen, welche eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht und dem Übergang zu den Hanglagen mit niedriger Dichte Rechnung trägt.

Nutzung

Im Hinblick auf die Zentralität des Gebiets im Quartier sind neben der Hauptnutzung "Wohn" auch Gemeinschaftsräume denkbar, welcher die quatierverbindende Funktion des Gebiets unterstützt. Im Gestaltungsplan sind entsprechende Aussagen zu machen.

Erschliessung

Die Grundstücke sind grundsätzlich erschlossen und baureif.

Mit der baulichen Verdichtung des Gebiets ist eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen, die den künftigen Anforderungen genügt und in Etappen ausgebaut werden kann. Dabei ist vorgängig zu klären, ob eine Zufahrt ab der Strasse im Berg möglich ist.

Die Parkierung ist unterirdisch zu organisieren, vorzugsweise in einer gemeinsamen Tiefgarage, die in Etappen ausgebaut werden kann.

Für Fussgänger sind ausreichende Verbindungen sicherzustellen und im Rahmen der arealinternen Erschliessung ist zu dem die genaue Lage des kommunalen Radweges festzulegen.

Lärmschutz

Im Gestaltungsplan ist aufzuzeigen wie der Lärmschutz mit der Setzung und Organisation der Bauten gelöst werden kann. Der Lärmschutz zur lärmrelevanten Strasse Im Berg hin darf nicht mittels Lärmschutzwänden erfolgen.

Hochwassersicherheit

Entlang der Strasse im Berg, also direkt südlich angrenzend an das Gestaltungsplangebiet besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (blauer Bereich). Dieser wird voraussichtlich durch eine Schwachstelle beim Einlauf des Mossrütibaches im Bereich Surebaum verursacht und kann im Gestaltungsplangebiet nicht behoben werden. Es sind auch keine Objektschutzmassnahmen notwendig.

### 3.4 Gewerbe- und Industriezonen

Baumassenziffer  
Art. neu 42

Damit das Gewerbe auch künftig über einen genügend grossen Entwicklungsspielraum verfügt, wird die Baumassenziffer für die Gewerbezone um  $0.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und diejenige für die Industriezone um  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht.

Grünflächenziffer  
Art. neu 42

Gemäss revidiertem PBG wird die ehemalige Freiflächenziffer von der Grünflächenziffer abgelöst. Da im Gegensatz zur Freiflächenziffer bei der Grünflächenziffer nur begrünte und nicht versiegelte Flächen berechnet werden dürfen, ist der minimale Prozentsatz etwas zu reduzieren. Ansonsten würden bestehende Gewerbe- und Industrieüberbauung baurechtswidrig. Die Grünflächenziffer wird neu einheitlich auf 10% festgelegt.

Wohnräume  
Art. neu 43

Da Gewerbe- und Industriezonen prioritär für gewerbliche und industrielle Nutzungen offenstehen sollen, ist die Nutzweise für Wohnräume einzuschränken. Standortgebundene Wohnräume dürfen ein Grundmass von  $250 \text{ m}^2$  nicht übersteigen. Mit dieser Vorschrift lassen sich bspw. zwei Abwartswohnungen à  $125 \text{ m}^2$  realisieren.

## Arealüberbauungen

Art. neu 46

Vor dem Hintergrund der inneren Verdichtung wird die minimale Arealfläche, welche für eine Beanspruchung einer Arealüberbauung notwendig ist, in den dreigeschossigen Zonen W3 und WG3 analog der zweigeschossigen Zonen W2 und WG2 auf 4'000 m<sup>2</sup> festgelegt.

## Terrassenhäuser

Art. neu 48

Hinsichtlich der Möglichkeit, Terrassenhäuser zu erstellen, sind die eingeschossigen und die zweigeschossigen Wohnzonen gleich zu behandeln. Terrassenhäuser sind daher in beiden Zonen W1 und W2 zulässig.

### 3.5 Ergänzende Bauvorschriften

#### Klein- und Anbauten / Abstand unterirdische Bauten

Art. neu 50 und 52

Wird in der BZO nichts geregelt, haben Klein- und Anbauten gemäss § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG einen Strassenabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

Artikel neu 50 resp. 52 ermöglicht es, dass in allen Zonen neu auf maximal 2 m an kommunal rechtsgenügend ausgebaute Strassen und Plätze herangebaut werden kann. Dies gilt sowohl für Klein- und Anbauten als auch für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, sofern die Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der besonderen Aussenräume berücksichtigt werden. Auskragende Gebäudeteile dürfen dabei maximal 0.5 m in den Abstandsbereich ragen.

#### Pflichtparkplätze

Art. neu 53

Die heutige BZO schreibt vor, dass pro 70 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche ein Abstellplatz erstellt werden muss. Sie schreibt aber auch vor, dass pro Wohnung bis zu 2 Zimmer min. ein Abstellplatz und pro Wohnung mit mehr als 3 Zimmern min. 2 Abstellplätze erstellt werden müssen. Der erste Teil der Bestimmung wurde in einem Baubewilligungsverfahren noch nie angewendet und kann daher gestrichen werden.

#### Veloabstellplätze

Art. neu 57

Die Festlegungen in der BZO betreffend Veloabstellplätze werden gestützt auf das Merkblatt "Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen" ausgebaut.

#### Abfallentsorgung

Art. neu 58

Abfallentsorgung ist in der BZO nur für Mehrfamilienhäuser oder grössere Überbauungen zu regeln. Der Artikel wird entsprechend angepasst.

#### Spiel- und Ruheflächen

Art. neu 60

Private Spiel- und Ruheflächen sind in der Regel erst bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen notwendig. Der Artikel wird entsprechend angepasst.

## 4. Kernzonenpläne

### Ausgangslage

§ 50 Abs. 1 PBG definiert Kernzonen folgendermassen:  
"Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen."

Im rechtsgültigen Zonenplan sowie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Russikon wird zwischen zwei Kernzonen unterschieden.

- Kernzone KI: engere Gebiete der schützenswerten Ortsbilder
- Kernzone KII: an das Ortsbild angrenzenden Gebiete

Für die Kernzone KI sind zwingend Kernzonenpläne festzulegen.

### Denkmalschutzobjekte

Jegliche Bauvorhaben an Gebäuden, die im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Diese Gebäude sind in den Kernzonenplänen nicht separat aufgeführt.

### Revision

Bis anhin wurden in den Kernzonenplänen die Bautypen A, B und C unterschieden. Neu werden die Gebäude entweder dem Bautyp A oder B (ehemals C) zugeordnet.

Gebäude des Typs A (rote Gebäude) dürfen umgebaut und ersetzt werden, sofern ihr Erscheinungsbild und Gebäudeprofil erhalten bleibt. Zu beachten ist jedoch, dass die meisten dieser Bauten im kommunalen Inventar der Kultur- und Denkmalschutzobjekte aufgeführt sind und daher zusätzliche Einschränkungen zu berücksichtigen sind.

Für Gebäude des (neuen) Typs B werden im Kernzonenplan maximal anrechenbare Gebäudeflächen pro Parzelle definiert. Ausserhalb dieser Gebäudeflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen sind besondere Gebäude im Sinne von Art. 13 BZO.

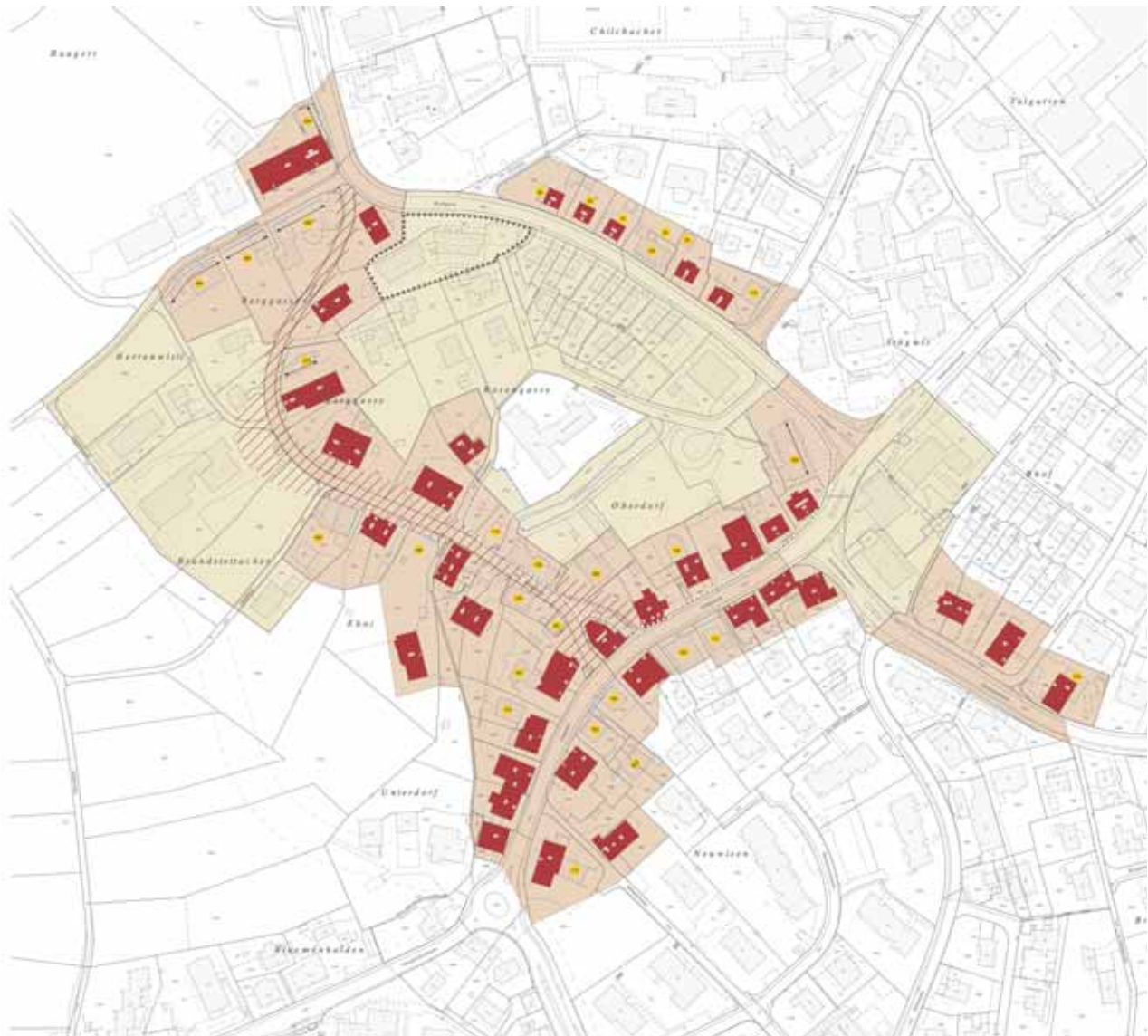
Bei für das Ortsbild relevanten Gebäuden werden zudem wie bisher weitere Kriterien definiert:

- obligatorische Fassadenlinien, auf die Neubauten zu erstellen sind
- äusserste mögliche Fassadenlinie, als äusserste Fassadenbegrenzung
- äusserste Fassadenlinie mit Verpflichtung, eine Gebäudeecke darauf zu stellen
- Arkadenbaulinie, wo als Alternative zur obligatorischen Fassadenlinie, Fussgängerarkaden erstellt werden können
- Firstrichtung, an der sich ein Neubau zu orientieren hat

## Russikon Dorf

Die meisten Gebäude im Dorfkern von Russikon sind wie bis anhin als Bautyp A bezeichnet und zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Für die Gebäude des Typs B wird entlang der Dorfstrasse und des Kronenwegs eine obligatorische Fassadenlinie sowie teilweise eine parallel dazu verlaufende Hauptfirstrichtung vorgegeben, um den wertvollen Charakter dieser Strassenzüge aufrechtzuerhalten.

Die Berggasse ist zudem als besonderer Aussenraum bezeichnet, dessen herkömmlichen Charakter es zu erhalten und stärken gilt.



Kommunale Zonen

- K I / KW** historische Kernzonen, Art. 4
- K II** erweiterte Kernzone, Art. 4

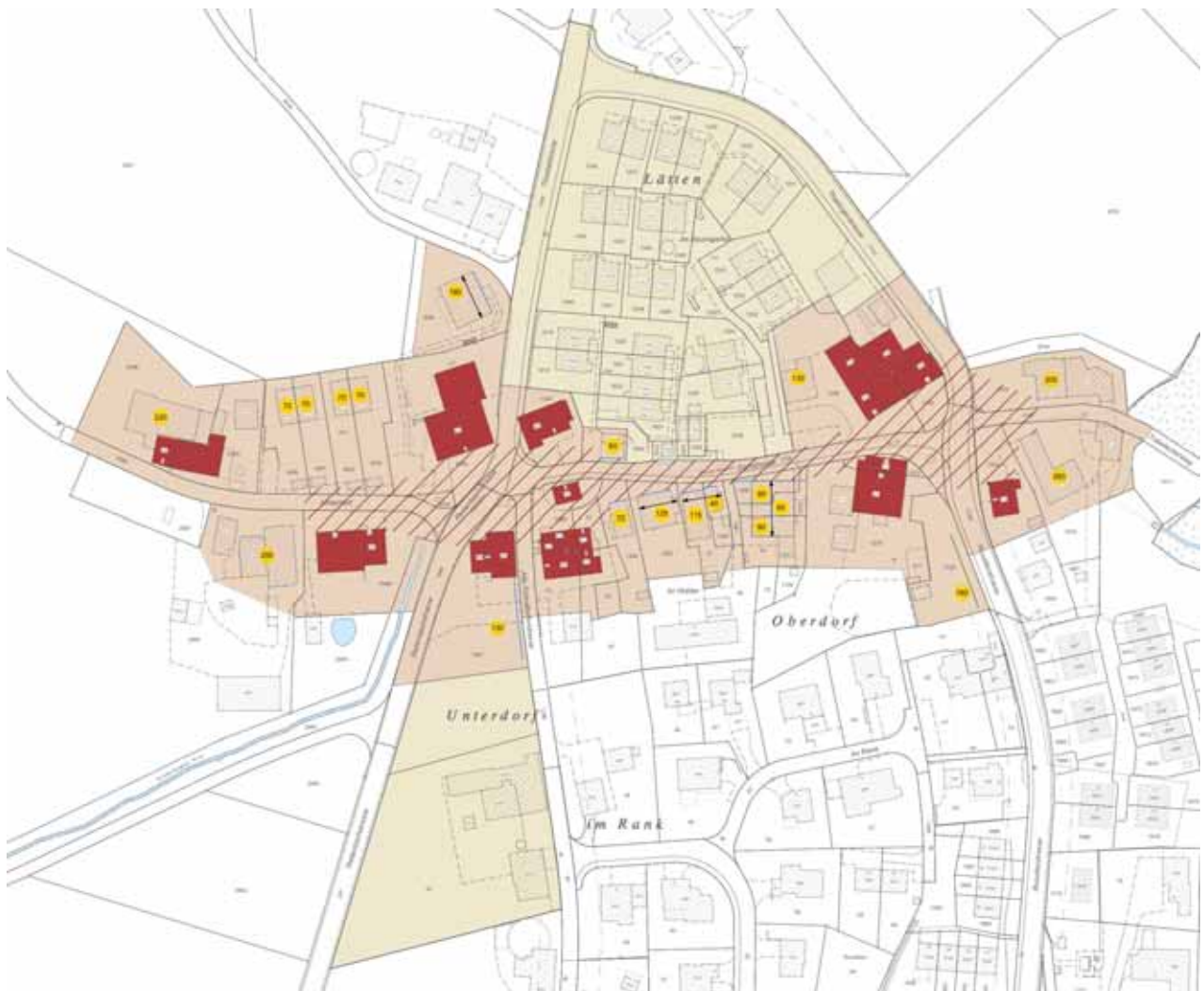
Überlagernde Festlegungen

- Bautyp A**, Art. 12
- Bautyp B**, Art. 13
- äusserste mögliche Fassadenlinie, Art. 18
- obligatorische Fassadenlinie, Art. 18

- äusserste mögliche Fassadenlinie mit Verpflichtung eine Gebäudeecke darauf zu stellen, Art. 18
- Arkadenbaulinie, Art. 18
- Hauptfirstrichtung, Art. 23
- besonderer Aussenraum, Art. 9
- Gestaltungsplan bestehend
- Gestaltungsplanpflicht, Art. 19

Rumlikon

Die Gebäude rund um die beiden Knotenpunkte Russiker- und Dorfstrasse sowie Tösstal- und Dorfstrasse werden wie bis anhin als Typ A bezeichnet. Die Stellung der restlichen Gebäude entlang der Dorfstrasse, welche als besonderer Aussenraum bezeichnet ist, werden mittels obligatorischer Fassadenlinie und einer meist parallel dazu verlaufenden Firstrichtung gesichert.

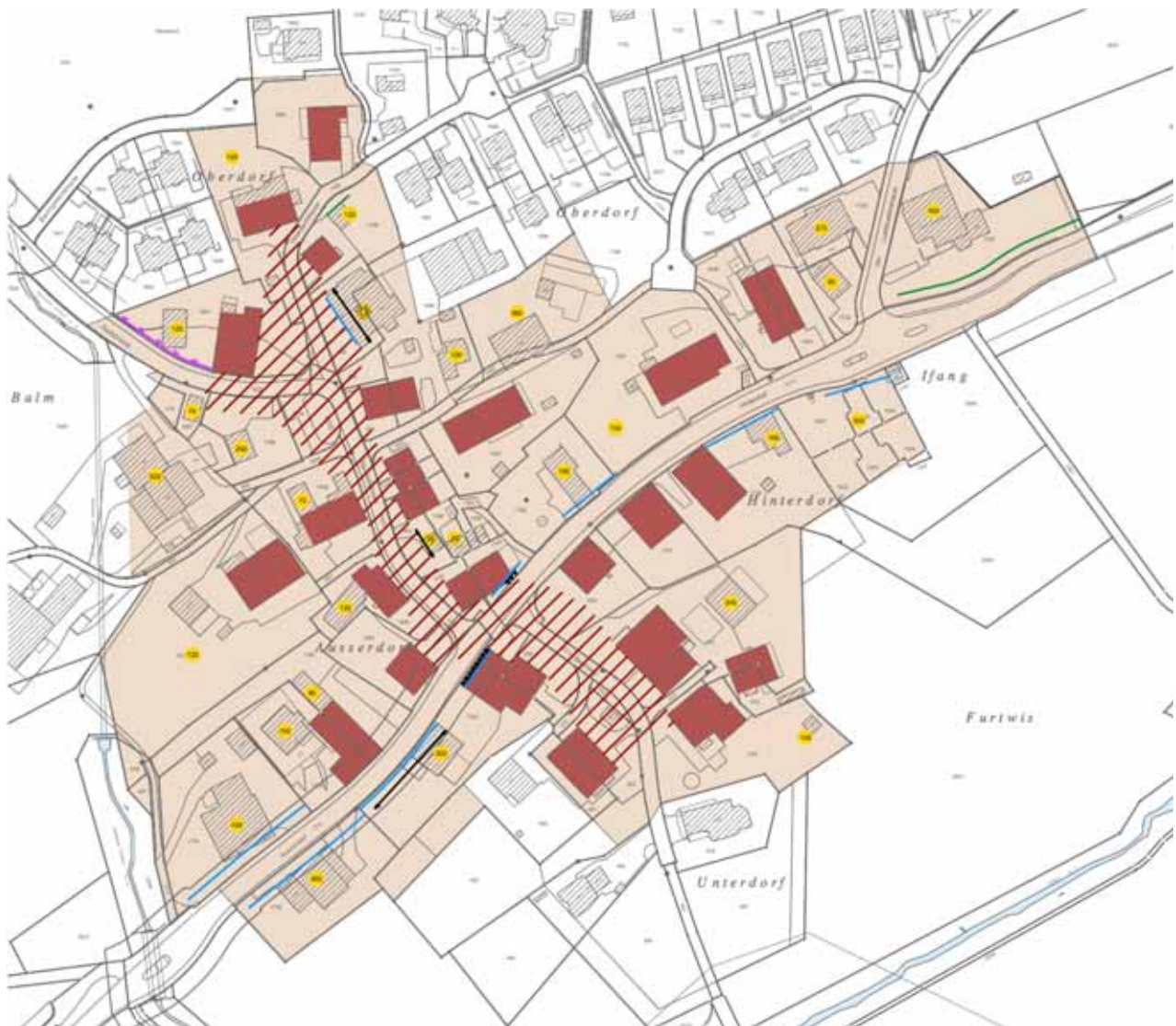


## Madetswil

Viele Gebäude entlang der Ausser-, Hinter- und Oberdorfstrasse sind wie bis anhin als Bautyp A bezeichnet und zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Für die restlichen Gebäude entlang der Ausser- und der Hinterdorfstrasse wird eine obligatorische Fassadenlinie vorgegeben, um den wertvollen Charakter dieses Strassenzugs zu erhalten.

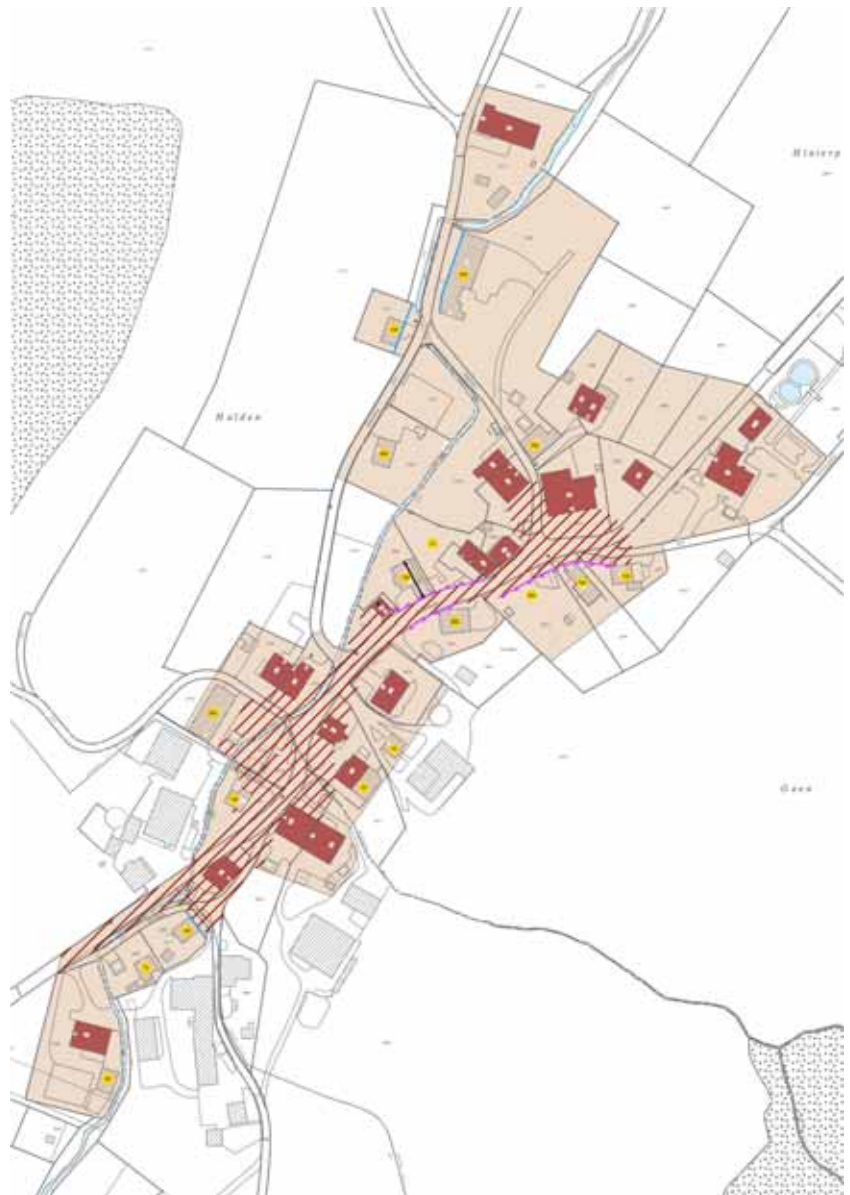
Der Bereich Oberdorfstrasse und Bannweg ist zudem als besonderer Aussenraum bezeichnet, dessen herkömmlichen Charakter es zu erhalten und stärken gilt.

Da Madetswil über einige teilweise recht grosse Parzellen verfügt, welche im Vergleich zu den übrigen Kernzonen deutlich lockerer bebaut sind, werden die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen für diese Parzellen im Sinne der inneren Verdichtung geringfügig erhöht. Damit ist es möglich, diese Parzellen künftig besser auszunutzen.



## Gündisau

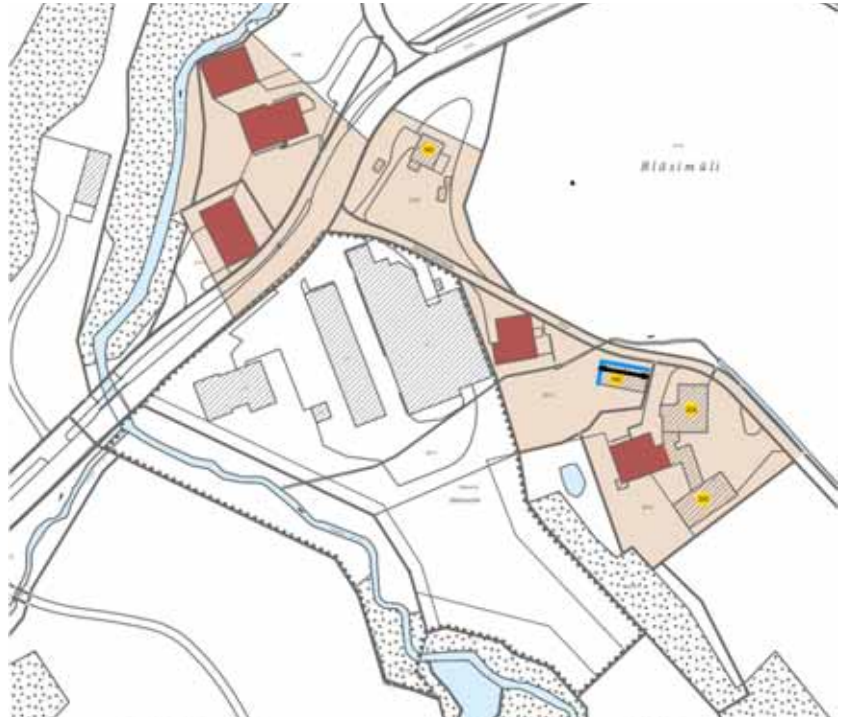
Viele Gebäude in Gündisau insbesondere entlang der Dorfstrasse, welche als besonderer Aussenraum bezeichnet ist, sind wie bis anhin als Bautyp A bezeichnet und zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Für die restlichen Gebäude werden meist lediglich maximal anrechenbare Gebäudeflächen bezeichnet. Die Bezeichnung von obligatorischen Fassadenlinien oder Hauptfirstrichtungen ist nicht zweckmässig, da sich die Dorfstrasse nicht durch eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude auszeichnet.



## Bläsimühle

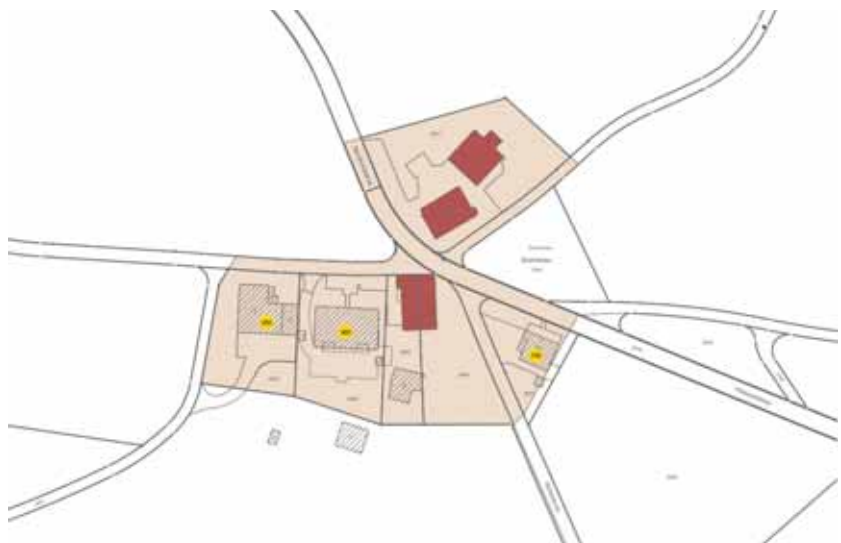
Auf dem ehemaligen Fabrikareal am östlichsten Ende der Steinlandstrasse wurde nur das Hauptgebäude als Typ A bezeichnet. Die Bezeichnung einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche für die übrigen Gebäude bezweckt eine sinnvolle Nutzung.

Die Gebäude am Tobelbach werden weiterhin als Bautyp A bezeichnet.



## Sommerau

Die Kerngebäude in Sommerau sind weiterhin als Typ A bezeichnet. Die restlichen Gebäude sind dem Typ B mit einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche zugeordnet.



## Sennhof

Die Gebäude entlang der Dunkelbachstrasse, welche als besonderer Aussenraum bezeichnet ist, sind einheitlich dem Bautyp A zugeordnet. Die restlichen Gebäude sind dem Typ B mit einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche zugeordnet.

Sennhof



Ludetswil

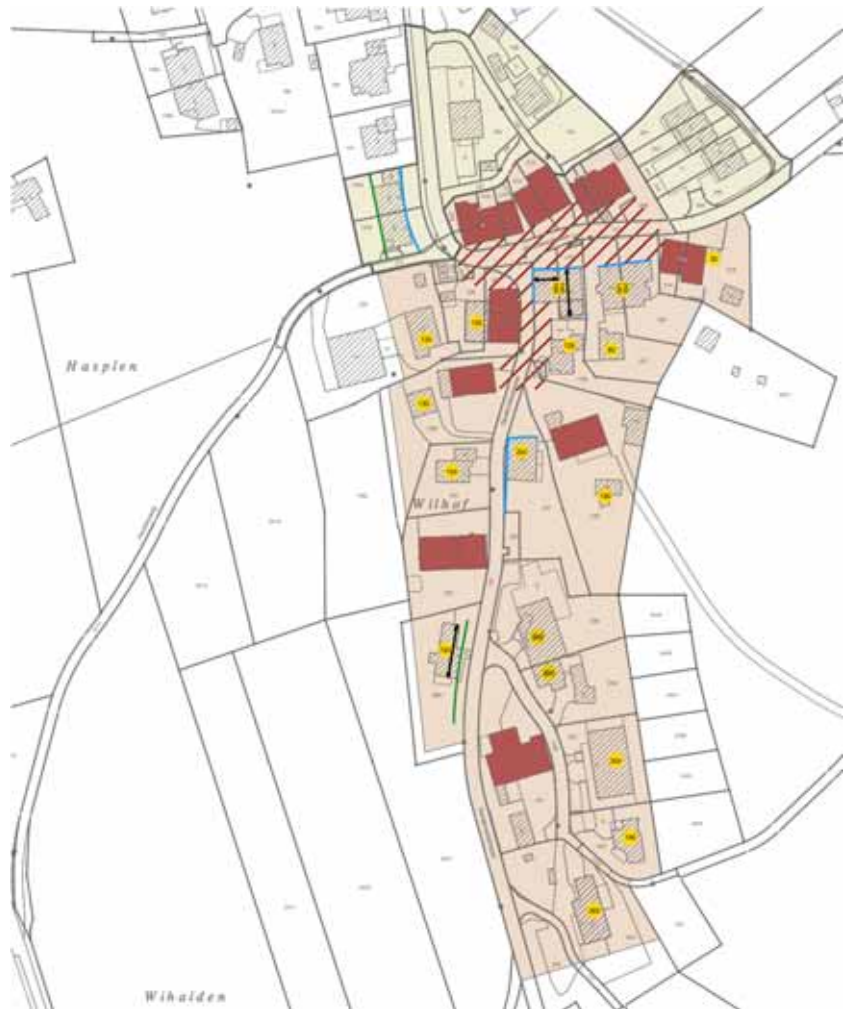


## Ludetswil

Die Gebäude westlich der Ludetswilerstrasse, welche als besonderer Aussenraum bezeichnet ist, werden wie bis anhin als Typ A, die Gebäude östlich als Typ B bezeichnet. Um auf der östlichen Seite der Ludetswilerstrasse eine zweckmässige Ergänzung des Strassenraums zu ermöglichen, wird eine maximal anrechenbare Gebäudefläche sowie eine äusserste mögliche Fassadenlinie und eine parallel zu Strasse verlaufende Hauptfirstrichtung bezeichnet.

## Wilhof

Einige Gebäude entlang der Grosswis- und der Gentenwisstrasse, welche als besonderer Aussenraum bezeichnet sind, sind dem Bautyp A zugeordnet. Die restlichen Gebäude sind dem Bautyp B zugeordnet und hauptsächlich entlang der Grosswisstrasse mit einer obligatorischen Fassadenlinie und einer Hauptfirstrichtung bezeichnet.





durch eine Schwachstelle beim Einlauf des Mossrütibachs im Bereich Surebaum verursacht und kann im Gestaltungsplan-gebiet nicht behoben werden. Es sind auch keine Objektschutz-massnahmen notwendig.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Im Bettelacher

Auszug Gefahrenkarte



 beantragte Festlegung

Das Gebiet Bettelacher ist heute der eingeschossigen Wohnzone W1 zugeordnet. Gemäss Strukturanalyse handelt es sich um ein künftiges Entwicklungsgebiet mit einem eher tiefen Ausbaugrad, wo durch eine Aufzoning eine zweckmässige innere Verdichtung möglich ist. Mit einer Aufzoning in die zweigeschossige Wohnzone W2 wird zudem ein fließender Übergang zur benachbarten Wohnzone W2 und dem bereits verdichteten Gebiet mit Neubauten aus dem Jahr 2000 bis 2010 geschaffen.

Am nördlichen Rand des Gebiets Bettelacher liegt gemäss Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). Diese wurde durch eine Schwachstelle beim Einlauf des Mossrütibachs im Bereich Surebaum verursacht und im Jahr 2006 behoben. Es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Im Rebenacher


Auszug Gefahrenkarte



Das gesamte Gebiet Rebenacher ist heute der eingeschossigen Wohnzone W1 zugeordnet. Gemäss Strukturanalyse handelt es sich insbesondere im unteren Teilgebiet um ein künftiges Entwicklungsgebiet mit einem eher tiefen Ausbaugrad, wo durch eine Aufzoning eine zweckmässige innere Verdichtung möglich ist. Mit einer Aufzoning des unteren Teilgebiets in die zweigeschossige Wohnzone kann eine Verdichtung und ein fließender Übergang zur benachbarten Wohnzone W2 geschaffen werden.

Am südlichen Rand des Gebiets Rebenacher liegt gemäss Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). Ausserdem liegt entlang des Dunkelbachs, öffentliches Gewässer Nr. 10.0, eine Hinweisfläche "Ufererosion" vor. Für diesen Abschnitt wurde bereits die erste Etappe eines

Bachprojekts umgesetzt, die Zweite befindet sich in der Projektierung. Es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Kreisel

Im Bereich des Kreisels Fehraltorfer-, Pfäffiker- und Unterdorfstrasse sind die Grundstücke Kat. Nrn. 862 und 1488 zwischen Fehraltorfer- und Unterdorfstrasse heute der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zugeordnet. Die benachbarten Grundstücke befinden sich entweder in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 oder in der Kernzone und verfügen daher um eine deutlich höhere Ausnutzung. Diese heutige Abgrenzung ist daher nicht mehr zweckmässig. Diese beiden Grundstücke werden ebenso wie die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 1489 und 1490 der Kernzone zwischen Fehraltorfer- und Pfäffikerstrasse neu der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugeordnet. Die historische Kernzone entlang der Unterdorfstrasse ist über den Kreisel hinaus nicht mehr spürbar, weshalb diese beiden Grundstücke ebenfalls umgezont werden können.

Auszug Gefahrenkarte



Im Bereich Kreisel Fehraltorfer-, Pfäffiker- und Unterdorfstrasse besteht gemäss Gefahrenkarte eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue bzw. gelbe Bereiche). Für den Abschnitt des Dorfbaches oberhalb der Berggasse wurde bereits ein Bachprojekt umgesetzt. Für den eingedolten Abschnitt unterhalb der Berggasse liegt ebenfalls ein Projekt vor, welches zeitnah umgesetzt werden soll. Es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Wettsteinstrasse

Die Grundstücke Kat. Nrn. 774 bis 778 befinden sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Ein schmaler Bereich dieser Grundstücke ist jedoch der angrenzenden Industriezone zugeordnet. Dies ist nicht zweckmässig und erschwert deren Nutzung. Diese Teilbereiche werden daher in die zweigeschossige Wohnzone W2 umgezont.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## GP Schönenberger

Die bisherige Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Schönenberger diente dazu, die Nutzung des Industrieareals für Recyclingbetriebe zu gewährleisten. Basierend darauf wurde ein Gestaltungsplan festgesetzt, welcher rechtskräftig ist. Die Gestaltungsplanpflicht ist daher nicht mehr notwendig und kann aufgehoben werden.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Rumlikon Oberdorf

Der Teilbereich der Kernzone K II in Rumlikon zwischen der Kernzone K I und der Wohnzone W2 ist mit modernen Gebäuden analog den angrenzenden Gebäuden der Wohnzone überbaut. Eine Umzonung in die angrenzende zweigeschossige Wohnzone W2 erscheint daher zweckmässig.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Rumlikon Unterdorf

Die Parzelle Kat. Nr. 2988, im Unterdorf 3, Rumlikon liegt in der Landwirtschaftszone. Ein Gebäudeteil wird bereits fürs Wohnen genutzt. Würden die betroffenen Bauten in der Landwirtschaftszone verbleiben, könnte die heutige Wohnnutzung um max. 60 % innerhalb der bestehenden Bauten ausgeweitet werden. Das bestehende Wohngebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, womit eine Umnutzung von ca. 65 m<sup>2</sup> des angebauten Stallgebäudes in Wohnen möglich wäre (orange Fläche).

Dies entspricht etwa einem Drittel dessen Grundfläche. Das nicht direkt angebaute Gebäude Vers. Nr. 624 könnte nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Mit der Einzonung der Gebäude in die Kernzone von Rumlikon wird ihnen eine maximal anrechenbare Gebäudefläche von 300 m<sup>2</sup> zugeordnet. Damit wird – wie auch bei den benachbarten Grundstücken – eine Umnutzung aller bestehenden Bauten zu Wohnen möglich. Durch die Einzonung einer Teilfläche von 900 m<sup>2</sup> wird also eine gewisse Verdichtung im Zentrum von Rumlikon ermöglicht, an einem Ort, welcher bereits heute zum Wohnen genutzt wird und erschlossen ist.



Mindestabstand von  
Tierhaltungsanlagen

Die Einzonung eines landwirtschaftlichen Betriebs kann Auswirkungen auf die gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV) einzuhaltenen Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen haben.

Beim einzuzonenden Betrieb handelt es sich nicht um eine Tierhaltungsanlage, wodurch vom Betrieb selbst keine Geruchsbelastung ausgeht. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Bauten werden lediglich im Gebäude Vers. Nr. 622 auf dem Grundstück Kat. Nr. 2999 hobbymässig einige Pferde gehalten.

Für solch kleine Tierbestände können dem FAT-Bericht keine exakten Mindestabstände entnommen werden. Die Formel für die Berechnung der Mindestabstände ist auf grössere Tierbestände ausgelegt. Sie ergibt erst ab einer Geruchsbelastung (GB) mit dem Faktor 4 auf den Einzelfall bezogene Ergebnisse, was erst mit einem Bestand von 35 bis 40 Pferden erreicht würde. Gemäss FAT-Bericht ist der für eine GB von 4 geltende Abstand von ca. 20 m in der Regel auch bei niedrigeren Geruchsbelastungen einzuhalten. Es liegt aber im Ermessen der Behörden, einen kleineren Mindestabstand zuzulassen.

Der Stallmittelpunkt Vers. Nr. 622 befindet sich mehr als 30 m von der Parzellengrenze der einzuzonenden Teilfläche. Gemäss LRV liegen daher keine Einschränkungen vor.

#### Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

In der Nähe der Einzonung befinden sich die Hochspannungsleitungen TR1260 Bonaduz–Breite sowie TR1270 Breite–Tavanasa.

Bei Einzonungen dürfen innerhalb des Untersuchungsperimeters (NIS-Korridor) keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden (NISV). Der NIS-Korridor wird durch den vorsorglichen Anlagewert von  $1\mu\text{T}$  bestimmt. Das einzuzonende Gebiet weist einen Abstand von mehr als 190 m auf.

Gemäss Angaben der Firma Alpiq EnerTrans AG, welche für die Leitungseigentümerin Swissgrid AG die Baugesuchskontrollen durchführt, genügt dieser Abstand im vorliegenden Fall aus. Einer Einzonung steht aus Sicht der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) nichts im Weg.

#### Auszug Gefahrenkarte



beantragte Festlegung

Am westlichen Rand des zur Umzonung vorgesehenen Gebiets besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich). Diese wird voraussichtlich durch eine Schwachstelle bei der Eindolung des Rumliker Bergbachs im Bereich des Tobelacherwegs verursacht und kann im zur Umzonung vorgesehenen Gebiet nicht behoben werden. Es sind auch keine Objektschutzmassnahmen notwendig, da das Gebiet nicht direkt betroffen ist.

#### Bestehende Zonierung



#### Beantragte Zonierung



#### Madetswil Hinterdorf

Im Rahmen der Überbauung des ehemaligen Grundstücks Kat. Nr. 1789 fand eine Grundstücksbereinigung statt und das Grundstück wurde in die Kat. Nrn. 1857, 1930, 1931, 1932, 1933 und 1934 abparzelliert.

Die Umzonung passt die Zonengrenze dieser Grenzbereinigung an. Es handelt sich um einen flächengleichen Abtausch von Bau- und Landwirtschaftszone.

Im Gebiet Madetswil Hinterdorf liegt eine Hinweisfläche "Oberflächenabfluss/Vernässung" vor, welcher auf die vorliegende Zonengrenzbereinigung jedoch keinen Einfluss hat.

 beantragte Festlegung

## Madetswil Balm

Auszug Gefahrenkarte



 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



Die Parzelle Kat. Nr. 1826 in Madetswil befindet sich in der Reservezone. Eine Teilfläche wird für Wohnnutzung genutzt. Durch die Einzonung dieser Teilfläche wird eine gewisse Verdichtung im Zentrum von Madetswil ermöglicht, an einem Ort, welcher bereits heute zum Wohnen genutzt wird und erschlossen ist.

Da eine Einzonung des Gewässerraums resp. der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen nicht möglich ist, begrenzt sich die Einzonung dabei auf die Fläche ausserhalb des Uferstreifens des Gsangbachs. Dieser weist eine Breite von 9.4 m auf und wird ab der Aussenkante der Rohrleitung gemessen. Sollte der definitive Gewässerraum zu einem späteren Zeitpunkt schmaler festgelegt werden, könnte die eingezonte Fläche angepasst werden.

Im Gebiet Madetswil Balm liegt eine Hinweisfläche "Oberflächenabfluss/Vernässung" vor. Bei der Einzonung und Bebauung der Hanggebiete wurde diesem Umstand mit Sickerleitungen begegnet. Es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Bläsimüli, Steinlandstrasse

Der letzte Abschnitt der Steinlandstrasse ist heute keiner Bauzone zugeordnet. Da er jedoch für die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 2814 verwendet wird, ist er der angrenzenden Kernzone zuzuordnen.

Die Einzonung liegt vollständig innerhalb des Uferstreifens des angrenzenden Wasserrechtskanals (Wasserrecht Nr. 156 Bezirk Pfäffikon). Uferstreifen bzw. der Gewässerraum sind grundsätzlich als Bauzone nicht geeignet und deshalb einer Nichtbauzone zuzuordnen. Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich aber um eine bereits bestehende kommunale Strasse, welche der Erschliessung bereits bestehender Bauten dient und lediglich eine geringfügige Arrondierung der Bauzone resultiert (45 m langer Strassenabschnitt mit einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup>),

weshalb das AWEL eine Einzonung in diesem besonderen Fall als genehmigungsfähig beurteilt.

Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV ist an diesem Kanal dennoch der 9.3 m breite Uferstreifen (gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Ferner ist die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken zu gewährleisten.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## GP Bläsimühle

Die bisherige Gestaltungsplanpflicht Bläsimühle diente dazu, die Nutzung als Gewerbegebiet zu ermöglichen. Basierend darauf wurde ein Gestaltungsplan festgesetzt, welcher rechtskräftig ist. Die Gestaltungsplanpflicht ist daher nicht mehr notwendig und kann aufgehoben werden.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Reservezonen

Die beiden Reservezonen Wilhof und Madetswil Lätten befinden sich nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.

Zudem befindet sich eine Teilfläche der Reservezone Ried in der Umgebungsschutzzonefläche des Schutzobjekts Nr. 3 gemäss der Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Russikon vom 15. April 2008.

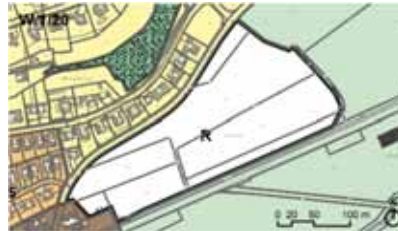
Eine Einzonung dieser Reservezonenflächen ist daher nicht möglich, weshalb diese aufgehoben und neu als Landwirtschaftszone bezeichnet werden.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



### Gemeindehaus

Nach den Strassen- und Umgebungsarbeiten im Bereich des Gemeindehauses wird neben der Parzellierung auch die Zonierung den neuen Gegebenheiten angepasst.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



### Waldweg

Die Bauzonengrenze wird so angepasst, dass sich der Waldweg (Kat. Nr. 3355) nicht mehr in innerhalb der Bauzone befindet.

 beantragte Festlegung

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## Altersheim Rosengasse

Das Areal des Alters- und Pflegezentrums Rosengasse (Kat. Nr. 1918) wird in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



## 6. Erschliessungsplan

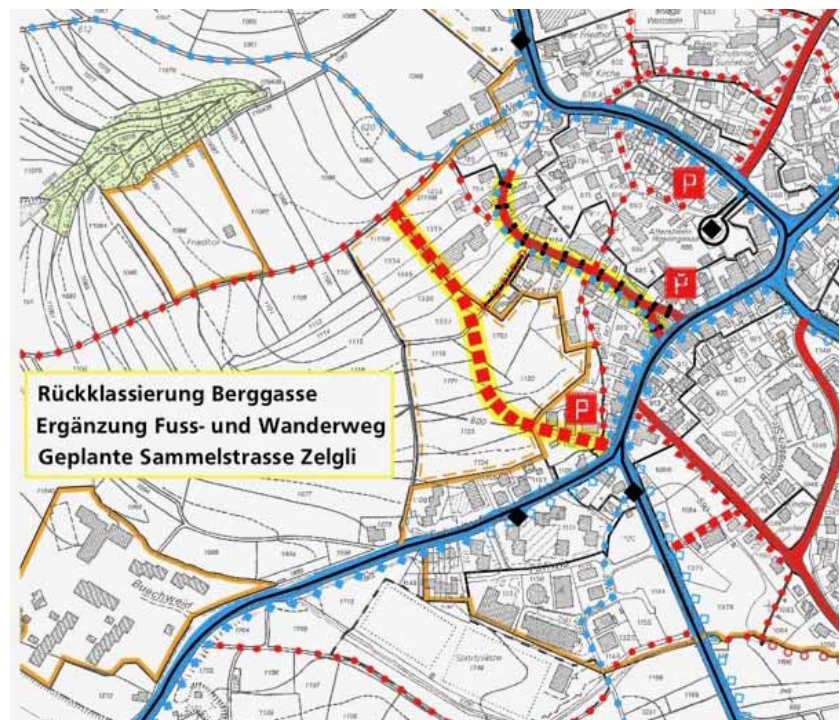
Neue Organisation der Strategie- und Budgetplanung

Vor allem aus Kostengründen wurde die Plandruckvorlage aus dem Jahr 2001 nie nachgeführt. Viele Massnahmen sind zwischenzeitlich umgesetzt oder überhaupt nicht mehr aktuell.

Der Gemeinderat organisiert seit 2004 für seine Strategie- und Budgetplanung einmal im Jahr eine Tagung ("Sterneberg") mit allen an Planungsprozessen beteiligten Personen. Dabei werden alle relevanten Projekte jeweils aufeinander abgestimmt, priorisiert und mit der laufenden Finanzplanung koordiniert.

Groberschliessung

Die Groberschliessung in Russikon ist grösstenteils abgeschlossen. Einzig die Zelglistrasse, welche dannzumal als Erschliessung der Reservezone Zelgli dient, ist im Verkehrsplan als geplant gezeichnet. Die Lage der Strasse ist durch Verkehrsbaulinien gesichert. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich erst im Rahmen der Einzonung der Reservezone. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgewiesen, mit einem Zeitraum von rund 25 Jahren.



Aufhebung

Der Erschliessungsplan erfüllt keinen Zweck mehr und weist keinen rechtlich eigenständigen Inhalt mehr auf. Er wird daher nicht mehr benötigt und wird formell aufgehoben.

## 7. Auswirkungen

### 7.1 Bevölkerungskapazität

#### Marginale Erhöhung

Die punktuellen Aufzonungen und erhöhten Überbaumöglichkeiten in einigen Kernzonen führen nur zu einer marginalen Erhöhung der bestehenden Kapazitäten. Diese helfen mit, das künftig weiterhin mässige Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen aufzunehmen.

### 7.2 Ortsbild

#### Gestaltungspflichten

Für wichtige künftige Entwicklungsgebiete und Baulücken wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese Pflicht gewährleistet, dass Bauprojekte an diesen wichtigen Lagen eine hohe Qualität aufweisen und dem Interesse der Bevölkerung entsprechen.

#### Kernzonenvorschriften

Die Anpassungen der Kernzonenvorschriften dienen ebenfalls dem Ziel einer erhöhten Qualitätssicherung. Vor diesem Hintergrund wurde auf die Vorgabe genauer Masse bspw. für Dachaufbauten verzichtet. Vielmehr ist sicherzustellen, dass sich künftige Bauvorhaben gut in das Ortsbild einordnen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Gestützt auf Artikel 8 der BZO kann die Baubehörde bei bedeutenden Bauprojekten in der Kernzone ein Fachgutachten einholen oder ein beratendes Fachgremium beiziehen. Durch dieses Instrument können künftige Entwicklungen positiv beeinflusst und grössere gestalterische Spielräume geschaffen werden.

#### Kernzonenpläne

In den revidierten Kernzonenplänen wird nur noch zwischen zwei Bautypen unterschieden. Für nicht inventarisierte Gebäude erhöht sich dadurch der Gestaltungs- und Bebauungsspielraum deutlich. Der Fokus wird damit vermehrt auf die bedeutenden Gebäude des Typs A gelegt.

## 7.3 Umwelt

### Boden

Die Siedlungsfläche bleibt gegenüber dem bisherigen Zonenplan unverändert. Es kommt daher zu keinem zusätzlichen Verbrauch von Landwirtschaftsland. Boden wird nur bei der Überbauung bestehender Baulücken oder der Vergrösserung bestehender Gebäude beansprucht.

### Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1872 vom 19.12.2014) befinden sich mehrere von der Revision der Bau- und Zonenordnung betroffene Gebiete in hochwassergefährdeten Bereichen. Durch die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung (z.B. durch Aufzonungen) kann sich gleichzeitig das Schadenpotenzial erhöhen. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren viele Bachprojekte erarbeitet, welche einen hochwassersicheren und ökologischen Ausbau der Fliessgewässer anstreben. Aktuell befinden sich Projekte in Russikon Dorf und Gündisau in Bearbeitung, welche zu einer erheblichen Verminderung resp. Eliminierung der Hochwassergefährdung für das gesamte Gemeindegebiet beitragen.

Sind alle laufenden und geplanten Projekte in der Gemeinde umgesetzt, ist eine erneute Beurteilung der Hochwassergefährdung notwendig. Für die dann verbleibenden Stellen wird die Gemeinde wiederum eine Massnahmenplanung erarbeiten.

### Verkehr

Dieses Themengebiet wird im Bericht zur Revision des Verkehrsrichtplans vertieft behandelt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung der Gemeinde.

## 8. Terminplan

26. Mai 2016	Startsitzung
Juni 2016 bis Mai 2017	Entwurf der Revisionsunterlagen inkl. Beratungen mit dem Begleitgremium
Juni 2017	Einreichen Revisionsvorlage an den Gemeinderat
12. Juli 2017	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung
August bis Oktober 2017	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
4. September 2017, 20 Uhr, Riedhus	Informationsveranstaltung
November 2017 bis Februar 2018	Beratung der Einwendungen und Anträge
März bis April 2018	Anpassen der Revisionsunterlagen
Mai 2018	Einreichen der angepassten Revisionsunterlagen an das Begleitgremium und den Gemeinderat
Mai 2018	Verabschiedung durch das Begleitgremium zuhanden des Gemeinderats
Juni 2018	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
3. September 2018	Gemeindeversammlung

## 9. Mitwirkung

### 9.1 Anträge aus der Bevölkerung

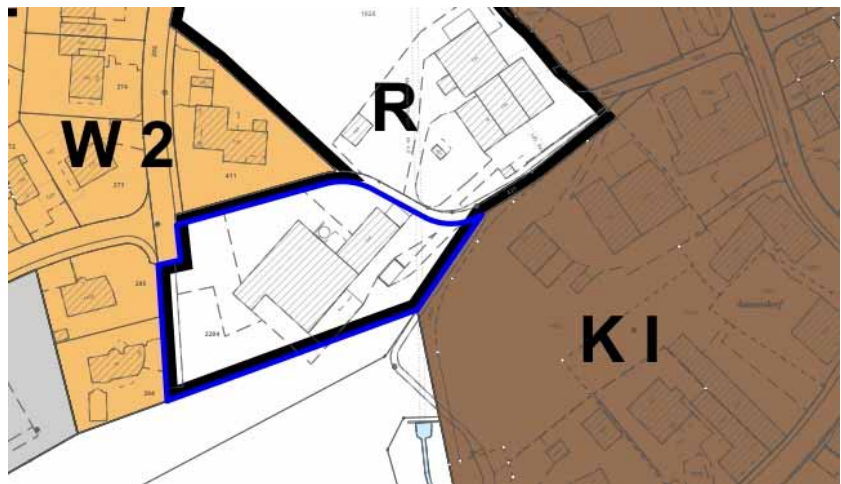
Die Gemeinde Russikon hat die Anträge der letzten 15 Jahre betreffend Nutzungsplanung gesammelt und behandelt diese nun im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision.

#### Antrag 1 Landwirtschaft in Madetswil

Der Landwirtschaftsbetrieb in Madetswil ist aufgrund der topografischen und klimatischen Bedingungen auf die Haltung von Raufutterverzehrern angewiesen. Die Futtergrundlage des Betriebs würde eine Aufstockung des Viehbestands ermöglichen.

Wenn die Häuser im Quartierplangebiet Ausserdorf gebaut sind, ist eine Einhaltung der Luftreinhalteverordnung nicht mehr gewährleistet. Soll die Landwirtschaft weiterhin zum Ortsbild von Madetswil gehören und welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen dafür?

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen ist nicht Bestandteil der BZO-Revision.

Begründung

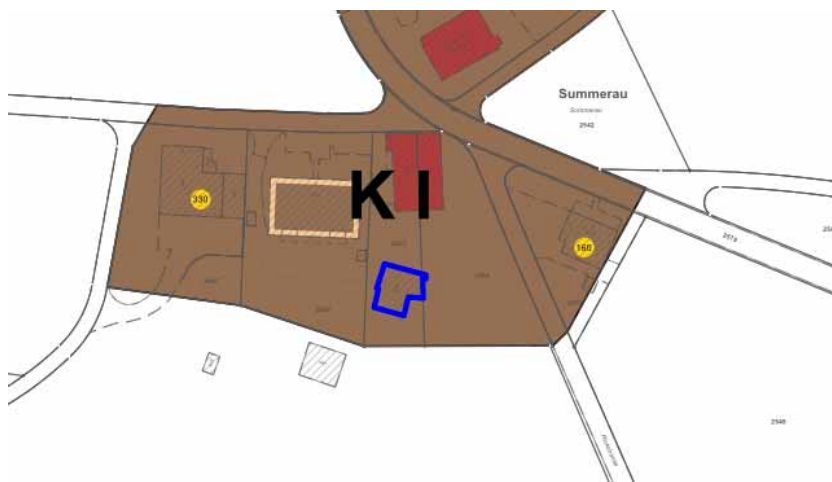
Ein Quartierplan ist nicht Bestandteil der Nutzungsplanung. Der Quartierplan Ausserdorf ist zurzeit beim Verwaltungsgericht hängig.

## Antrag 2 Wohnnutzung Sommerau

Der Schopf Assek. Nr. 428 des Grundstücks Kat. Nr. 2465 in der Sommerau soll als Wohnbaute umgenutzt werden können.

Der Schopf ist im Kernzonenplan Sommerau weder als Bautyp A, B oder C definiert. Ein Umbau zur Wohnnutzung ist derzeit deshalb nicht möglich.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Sommerau befindet sich nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan, auch wenn dieser der Kernzone zugeordnet ist.

Eine Umnutzung des Schopfs als Wohnbaute würde Fragen der Erschliessung und allenfalls Ansprüche nach zusätzlichen baulichen Tätigkeiten auf den angrenzenden Grundstücken mit sich bringen. Eine Ausdehnung der Siedlung von Sommerau wird jedoch nicht als zweckmässig erachtet.

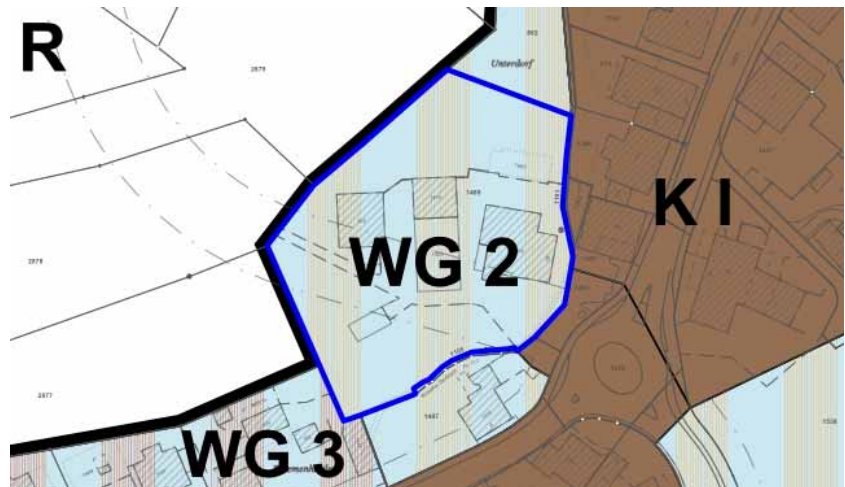
## Antrag 3 Umzonung Unterdorf

Der Antragstellende beantragt die Umzonung der Parzelle Kat. Nr. 1488, Unterdorf von der 2-geschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung in die 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung.

Eine höhere Ausnützung sei im Sinne des verdichteten Bauens. Zudem war die Parzelle bereits früher in der WG3 und wurde aus unbekanntem Gründen zurückgezont. Die im Westen angrenzende Parzelle Kat. Nr. 1107 liegt bereits in der Zone WG3.

Die Aufzonung ist gerechtfertigt als Ausgleich der Nachteile durch die Zerschneidung der Parzelle und Aufschüttung für die Sammelstrasse Zelgli (Quartierplan). Mit der Revision soll ja auch die Reservezone Zelgli in die Wohnzone umgezont werden.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die angrenzenden Gebiete befinden sich ebenfalls in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 oder Kernzone. Zudem ist eine Verdichtung an diesem Ort auch im Hinblick auf die längerfristige Einzoning und Überbauung der Reservezone Zelgli erwünscht.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 862, 1487 und 1488 sollen in die Wohnzone WG3 umgezont werden.

Antrag 4  
Umzoning Schlatterstrasse

Der Antragstellende beantragt die Umzoning der Parzelle Kat. Nr. 705 von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2, welche talseitig angrenzt.

Dadurch könnte allenfalls ein Projekt mit 3 bis 4 Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zu erschwinglichen Preisen realisiert werden.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

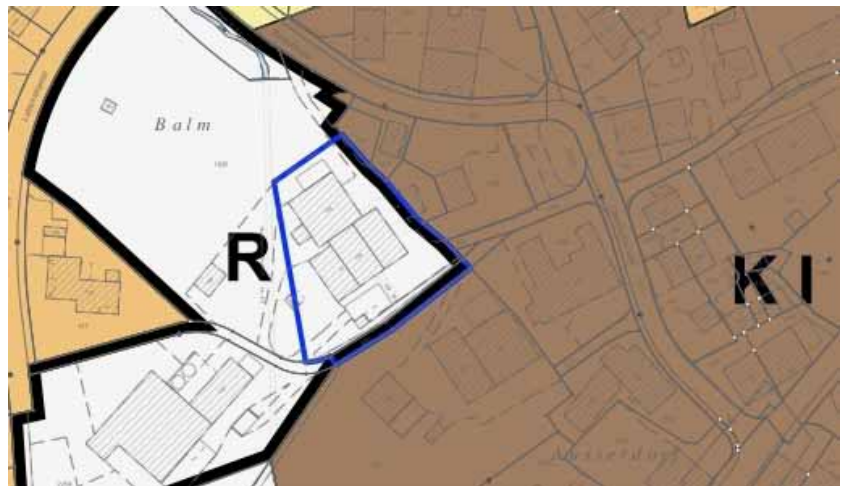
Es besteht bereits ein erhebliches Verdichtungspotenzial mit der rechtskräftigen Bauordnung gegenüber dem Bestand. Eine zusätzliche Verdichtung ist in diesem Gebiet nicht zweckmässig. Die Zunahme der Bevölkerung soll hauptsächlich auf die zentralen Bereiche von Russikon Dorf konzentriert werden.

Eine Verschiebung der Grenze zwischen Wohnzone W1 und W2 um das beantragte Grundstück bringt aus raumplanerischer Sicht keine Verbesserung mit sich.

Antrag 5  
Einzonung Madetswil

Die Parzelle Kat. Nr. 412, Madetswil mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden befindet sich in der Reservezone. Die Parzelle soll aufgeteilt und die Gebäude mit Umschwung sollen der Kernzone zugeteilt werden.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich um eine Teilfläche von ca. 1'700 m<sup>2</sup> der Reservezone, welche bereits für Wohnnutzung genutzt wird. Eine Einzonung legitimiert daher insbesondere die heutige Nutzung, aber auch die bereits vorhandene Erschliessung. Dadurch wird eine gewisse Verdichtung im Zentrum von Madetswil ermöglicht. Die Einzonung muss so an den Verlauf des eingedolten Dorfbaches angepasst werden, dass die Uferstreifen möglichst nicht betroffen sind.

## Antrag 6 Einzonung Rumlikon

 betroffener Bereich

Die Parzelle Kat. Nr. 2988, im Unterdorf 3, Rumlikon liegt in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle soll aufgeteilt und die Gebäude sollen der Kernzone zugeteilt werden (vgl. Vorschlag Plan), damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich um eine Teilfläche von 900 m<sup>2</sup> der Parzelle, welche bereits für Wohnnutzung genutzt wird. Eine Einzonung legitimiert daher insbesondere die heutige Nutzung, aber auch die bereits vorhandene Erschliessung. Dadurch wird eine gewisse Verdichtung im Zentrum von Rumlikon ermöglicht.

## Antrag 7 Umzonung Tüfiwies

Es wird eine Umzonung der Gewerbezone Tüfiwies in eine Mischzone mit einer um ca. 20% erhöhten Baumasse (d.h. BMZ 4.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) und einem max. Wohnanteil von 45 % und einem max. Gewerbeanteil von 85 % beantragt.

In Russikon bestehe ein massives Überangebot an Gewerbeflächen, wobei hinzukomme, dass teilweise bisher ansässige Gewerbebetriebe an attraktivere Standorte ausserhalb Russikons wegziehen würden.

Es habe sich gezeigt, dass sich die umfangreichen leerstehenden Gewerbeflächen im Gebiet Tüfiwis nicht mehr zonenkonform vermieten lassen, so dass die Voraussetzungen für eine Zusatznutzung grundsätzlich gegeben seien. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen Möglichkeiten käme dafür nur eine zusätzliche Wohnnutzung infrage.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist der Gemeinde ein grosses Anliegen, auch weiterhin eine für eine ländliche Gemeinde angemessene Anzahl Arbeitsplätze vorweisen zu können. Die Gewerbezone Tüfiwis soll daher explizit für die Gewerbenutzung erhalten bleiben und nicht für die Wohnnutzung geöffnet werden.

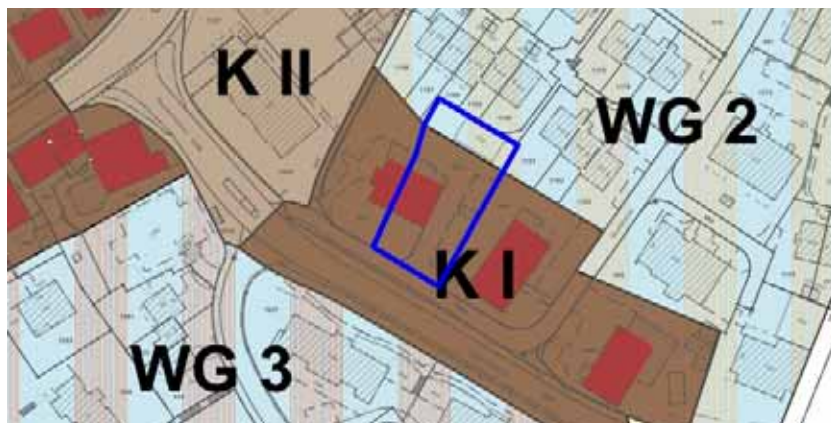
Wie zudem richtigerweise angefügt wird, fallen bei einem nachträglichen Einbau von Wohnungen um einiges höhere Kosten an als beim herkömmlichen Mietwohnungsbau. Trotzdem müssten die Mietpreise der Wohnungen im Gewerbegebiet tiefer angesetzt werden, weil sonst deren Vermietung nicht gewährleistet werden könnte. Die beantragte Zusatznutzung würde demnach ebenfalls keine befriedigende Lösung darstellen.

Antrag 8  
Bautypänderung Bhofzone

Die Parzelle Kat. Nr. 979, Bhofstrasse 40 soll von der Kernzone K1 in die Wohnzone umgezont werden.

Sollte dem Antrag nicht stattgegeben werden können, wird beantragt, die Liegenschaft anstelle des Bautyps A dem Bautyp C – allenfalls mit zusätzlicher Gebäudefläche – zuzuweisen.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Gebäude Vers. Nr. 815 befindet sich im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten und ist ein wichtiger Bestandteil des traditionellen Gehöfts an der Bhofstrasse. Daher kann weder einer Umzonung in eine Wohnzone noch der Umteilung vom Bautyp A in den Bautyp C zugestimmt werden.

Antrag 9  
Bautypänderung Kronenweg

Es wird beantragt, das Haus am Kronenweg 5 von der Kernzone in die Wohnzone umzuzonen. Das Haus steht am Dorfrand und ist umgeben von nicht erhaltenswerten Gebäuden.

Sollte die beantragte Umzonung nicht möglich sein, wird beantragt, das Gebäude nicht mehr dem Bautyp A zuzuordnen. Der Bautyp bringt bei einem allfälligen Ersatzbau resp. Umbau sehr hohe Einschränkungen mit sich.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das Gebäude auf der Parzelle Kat. Nr. 785 ist ein wichtiger Bestandteil der Strassenzeile Kronenweg und ist demnach in der Kernzone zu belassen. Die Umzonung einer einzelnen isolierten Parzelle ist aus raumplanerischer Sicht zudem unzweckmässig.

Die Umteilung vom Bautyp A im Kernzonenplan in den Bautyp B ist denkbar, da es sich nicht um ein inventarisiertes Gebäude handelt. Zu sichern sind im Kernzonenplan jedoch die obligatorische Stellung der Fassade sowie die Firstrichtung.

## 9.2 Öffentliche Auflage

### Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 12. Juli 2017 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 18. August 2017 bis zum 17. Oktober 2017. Während dieser Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Es sind 13 Schreiben eingegangen, in welchen total 25 Einwendungen formuliert wurden. Sämtliche Anliegen sind daraufhin auf ihre Zweckmässigkeit geprüft worden und sind bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage eingeflossen.

### Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen.

In diesem Kapitel werden alle Einwendungen aufgeführt. Dieser Teil des Berichts wird als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Richt- und Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

### 9.2.1 Einwendungen zur BZO

#### Einwendung 1 Landwirtschaft im Ortsbild

Es wird beantragt, folgende Punkte zu klären:

- Soll eine produzierende Landwirtschaft noch zum Ortsbild gehören?
- Gibt es rechtliche Möglichkeiten, die Betriebe zu erhalten?

In jeder Ortschaft der Gemeinde gebe es in der Bauzone oder direkt angrenzend Landwirtschaftsbetriebe. Dieser Aspekt sei im vorliegenden Projekt nicht berücksichtigt worden.

Die Luftreinhalteverordnung zwingt die Bauern weg aus den Dörfern, die Zersiedelung der Landschaft sei aber auch unerwünscht. Die Antwort auf diese Frage am Infoabend sei absolut unbefriedigend gewesen. Wenn nicht jetzt, wann dann sollen diese Fragen geklärt werden.

#### Entscheid

Das Anliegen ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

#### Begründung

Bei der vom Einwendenden angeführten Luftreinhalteverordnung ebenso wie bei anderen Grundlagen betreffend landwirtschaftlichen Nutzungen in Kernzonen handelt es sich um übergeordnete Vorgaben. Die Gemeinde kann diese Vorgaben in der Ortsplanung nicht einschränken.

Einwendung 2  
Art. neu 12 Abs. 2,  
Abweichungen Kernzone

Es wird beantragt, Art. neu 12 Abs. 2 wie folgt zu ergänzen:

"... Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortschaftschutzes, der Verkehrssicherheit, einer optimierten Erschliessung, einer haushälterischen Nutzung des Bodens oder der Landwirtschaft liegt."

Wenn ein Ersatzbau im Sinne von Art. 12 Abs. 1 rev. BZO unter Beibehaltung der Lage, der äusseren Grundrissabmessungen, der kubischen Gestaltung usw. übernommen werden müsste, erschwere dies eine sinnvolle Erschliessung des Grundstücks. Das aktuelle Projekt, welches für das Grundstück Kat. Nr. 1392 entwickelt werde, zeigt, dass bei einer Übernahme der Gebäudelage eine nordseitige Erschliessung nicht zweckmässig erstellt werden könnte. Der Zugang würde sehr nahe an die Fassade zu liegen kommen und würde damit auch die Verkehrssicherheit einschränken. Für eine zweckmässige Erschliessung wäre es notwendig, dass der Ersatzbau von Versicherungs-Nr. 584 um rund ca. 10° von der Grenze abgerückt werden könnte. Der öffentlich aufgelegte Art. 12 Abs. 1 rev. BZO lasse zwar geringfügige Abweichungen im Zusammenhang mit den aufgezählten Sachverhalten zu. Es sei aber unklar, ob eine verhältnismässige Verschiebung des Gebäudekubus, wie oben beschrieben, möglich wäre. Damit diesbezüglich mehr Spielraum bestehe, soll die Aufzählung wie beantragt erweitert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Abweichungen bei Bauten des Kernzonen-Typs A können auch aus Gründen einer optimierten Erschliessung notwendig sein. Die Umschreibung "haushälterische Nutzung des Bodens" erscheint dem Gemeinderat jedoch nur schwer greifbar und kann daher als Abweichungsgrund nicht herangeführt werden.

Der Artikel wird auch unter Berücksichtigung eines Antrags aus der kantonalen Vorprüfung folgendermassen angepasst:

".....

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortschaftschutzes, der Verkehrssicherheit, einer optimierten Erschliessung, der Landwirtschaft oder des Gewässerraums liegt."

Einwendung 3  
Art. neu 28, Wärmepumpen

Es wird die explizite Erlaubnis von Wärmepumpen in Art. neu 28 BZO gefordert.

Wärmepumpen seien nachhaltig und zukunftsorientiert. Es gebe keine zwingenden Gründe, diese in Kernzonen generell verbieten zu müssen. Für eine Energiestadt sei solch ein generisches Verbot von Wärmepumpen schlicht unverständlich.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird daher unter Berücksichtigung eines Antrags aus der kantonalen Vorprüfung folgendermassen angepasst:

"Nach aussen in Erscheinung tretende Dach-, Fassaden- und Gartenantennen sind in der Regel nicht zulässig. Wärmepumpen sind im bestehenden Gebäude oder aber mit einer geeigneten Verschalung zu erstellen."

Einwendung 4  
Art. neu 33, Dachgeschosse  
in Wohnzonen

Auf die Zulassung von zwei Dachgeschossen bei Bauten mit Satteldächern innerhalb von Wohnzonen ist zu verzichten. Im Gegenzug ist die Ausnützungsziffer aller Wohnzonen um 5 %-Punkte zu erhöhen.

Grundsätzlich werde eine Verdichtung nach innen angestrebt. Mit der Schaffung der Möglichkeit zur Erstellung eines zweiten Dachgeschosses werde jedoch die Qualität der Wohnlage Russikon massiv gestört und das Siedlungsbild erheblich verändert. Die bestehenden Einfamilienhausstrukturen würden durchwegs Bauten mit maximal einem Dachgeschoss und damit Baukörper mit gedrungenen Satteldächern aufweisen. Dies ermögliche der Mehrheit der Bewohner, dank der ausgeprägten Hanglage der Gemeinde, den Blick in die Berge – welcher die Gemeinde auszeichnet und als Wohnort attraktiv mache. Mit der Schaffung der Möglichkeit, ein zweites Dachgeschoss auszubauen, würden viele Grundstücke aufgrund der höheren Dächer in der Fernsicht eingeschränkt.

Es sei mit anderen Massnahmen eine innere Verdichtung anzustreben. Mit einer erhöhten Ausnützungsziffer könnten grössere Baukörper auf den verhältnismässig grossen Parzellen entwickelt werden – ein Zusammenschluss benachbarter Grundstücke und den daraus nutzbaren Vorteilen werde sich wohl nur sehr selten ergeben. Trotzdem könne so der Blick in die Berge für hinterliegende Liegenschaften gewahrt werden. Zudem werde mit einer erhöhten Ausnützungsziffer wohl eher ein Ersatzneubau anstelle einer Renovation von Liegenschaften erreicht.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Dächer dürfen bei einer Dachneigung von 45° bereits heute eine maximale Firsthöhe von 7 m aufweisen (§ 280 PBG), ungeachtet dessen, ob sie für die Wohnnutzung angerechnet werden dürfen. An dieser Vorgabe wird nichts geändert. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass Dachgeschosse, welche nach dieser Vorgabe entstehen, auch genutzt werden dürfen.

An den Hanglagen ist der Blick in die Berge für die hinterliegenden Gebäude indes mittels Aussichtsschutzbereichs gesichert.

Einwendung 5  
Neue Wohnzone mit  
Gewerbeerleichterung

Es sei eine neue "Wohn- und Gewerbezone WG4" oder "Gewerbezone mit Wohnerleichterung GW4" mit so oder so mindestens 4 Vollgeschossen mit einer Geschosshöhe von maximal 3.50 m mit zusätzlichem Dachgeschoss (Attikageschoss), oder einer maximalen Gesamthöhe von 15.50 m mit Einschluss des Wohnanteils, vorzusehen; mithin einfachheitshalber eine Gewerbezone mit Wohnerleichterung mit einem effektiven Gewerbeanteil von mindestens 55 %, einer Gesamthöhe von maximal 15.50 m und einer Mehrausnutzung von mindestens 25 % gegenüber der heutigen Zonierung in der Gewerbezone festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es besteht keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Gewerbezone mit erhöhter Ausnutzung und 45 % Wohnanteil. Die heutigen Zonentypen sind ausreichend für eine Strukturierung des Siedlungsgebiets von Russikon.

Einwendung 6  
Zu Art. neu 50, Abstand für  
Klein- und Anbauten

Es wird beantragt, folgenden Artikel in die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Russikon aufzunehmen: "Klein- und Anbauten in einer Wohnzone haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen einzuhalten. Davon ausgenommen und entsprechend abstandsfrei zulässig sind Klein- und Anbauten, welche bei einer verkehrsberuhigten Strasse erstellt werden sollen und welche die öffentlichen Interessen nicht tangieren."

Viele Familien in der Gemeinde hätten aufgrund der topografischen Verhältnisse ihrer Häuser, z.B. Hanglage, keine Möglichkeit, geeignete Unterstände für ihre Fahrzeuge seitlich an ihre Häuser zu bauen. Die Mobilität der Bevölkerung habe sich stark gesteigert und es bestehe ein Bedürfnis, die zunehmende Anzahl von Fahrzeugen witterungsgeschützt aufzubewahren. Die einzige bestehende Möglichkeit wäre, solche Unterstände vor die betroffenen Häuser zu bauen, was aber aufgrund der geltenden Bau- und Zonenordnung nicht möglich sei. Der Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung berücksichtige dieses Bedürfnis der Bevölkerung aber nicht.

§ 265 Abs. 1 PBG gewähre den Gemeinden explizit die Möglichkeit, den Strassenabstand für oberirdische Gebäude abweichend von § 265 Abs. 1 PBG zu regeln, was in der Gemeinde Russikon für Klein- und Anbauten – welche aufgrund ihrer Dimension und Ausgestaltung in keiner Weise mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern, für welche die Abstandsbestimmung geschaffen wurde, zu vergleichen seien – umgesetzt werden sollte. Die Einhaltung eines Abstandes von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen sei für Klein- und Anbauten nicht verhältnismässig, weshalb diesbezüglich neu ein maximaler Abstand von 3.5 m gelten soll. Des Weiteren habe sich gezeigt, dass momentan

die Flexibilität fehlt, wonach in einzelnen Fällen von der Einhaltung eines gewissen Strassenabstands abgewichen werden könnte, weshalb die neu in der Bau- und Zonenordnung aufzunehmende Bestimmung dies nun ermöglichen soll. Bei Klein- und Anbauten, welchen sich an einer verkehrsberuhigten und übersichtlichen Strasse befinden, bestehe denn auch keine Notwendigkeit, dass ein Abstand von 3.5 m eingehalten wird, weshalb diesfalls ein Absehen von einem Abstand von 3.5 m möglich sein müsse und vor allem auch in der Sache angezeigt sei.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat teilt die Ansicht, ein Näherbauen an Strassen und Plätzen für Klein- und Anbauten zu ermöglichen. Abstandslose Klein- und Anbauten sind jedoch aus Sicht des Unterhalts und der unterirdischen Werkleitungen problematisch. Zudem handelt es sich bei der vorgeschlagenen Formulierung "verkehrsberuhigte Strassen" um eine wenig greifbare Regelung.

Artikel 50 wird folgendermassen ergänzt:

"In allen Zonen haben sie einen minimalen Abstand von 2 m gegenüber kommunal rechtsgenügend ausgebauten Strassen und Plätzen einzuhalten, sofern die Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der besonderen Aussenräume berücksichtigt werden. Auskragende Gebäudeteile dürfen dabei maximal 0.5 m in den Abstandsbereich ragen."

Artikel 52 wird entsprechend ebenfalls angepasst:

"Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten resp. -bauteile im Strassenabstand haben einen minimalen Abstand von 2 m gegenüber Strassen und Plätzen einzuhalten. Davon ...."

Einwendung 7  
Grünflächenziffer

Es sei in Art. neu 42 eine Grünflächenziffer von 5 % (anstatt von 10 %) festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die vorgeschlagene Festlegung von 10 % Grünflächenziffer wird, auch im Hinblick auf die Versickerung, für ein Industrie- resp. Gewerbegebiet als angemessen erachtet. Zu beachten gilt auch, dass es dabei um die minimalere der bestehenden Festlegungen handelt.

Einwendung 8  
Erhöhtes Grundmass für  
Wohnräume in Gewerbezone

Wird Einwendung Nr. 5, welche eine neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 fordert, nicht berücksichtigt, sei eventualiter in Art. neu 43 (Wohnräume in Gewerbezone) ein gegenüber dem Entwurf (nur 250 m<sup>2</sup> = 2 Wohnungen) ein auf

45 % der massgebenden Gewerbenutzfläche erhöhtes Grundmass der Nutzung für Wohnräume festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine Erhöhung des Grundmasses für Wohnräume auf 45 % der Betriebsfläche ohne Beschränkung der maximale Geschossfläche ist in der Gewerbezone nicht zielführend. Kann beinahe die Hälfte der Geschossfläche für Wohnen genutzt werden, kommt dies einer Umgehung der Zonendefinition gleich. Sollte in einem Gebiet ein Wohnanteil von 45 % zulässig sein, wäre dieses Gebiet in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umzuzonen.

Zu beachten gilt auch, dass gemäss der kantonalen Vorprüfung die vorgesehene maximale Geschossfläche von 250 m<sup>2</sup> als zu hoch erachtet wird und entsprechend reduziert werden sollte.

## 9.2.2 Einwendungen zum Zonenplan

Einwendung 9  
Umzonung Wettstein

Es wird beantragt, das von den Einwendungsstellern gepachtete Land der Gemeinde Russikon auf der Parzelle Kat. Nr. 1474 von der "Zone für öffentliche Bauten" in die "Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2" umzuzonen.

Basierend auf der "Vereinbarung eines prekaristischen Verhältnisses" vom 24. August 2006 werde Land der Gemeinde Russikon als Garten genutzt, da ein Kauf bisher aufgrund der Zonenzugehörigkeit nicht möglich war. Eine Umzonung würde ermöglichen, dass die Gemeinde das Land verkaufen könnte.



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei den entsprechenden Flächen handelt es sich um Langzeitreserven für die Schulanlage. Diese können bis zum Vorliegen eines Nutzungsbedarfs durch die Schule wie bis anhin als Gärten genutzt werden. Ein solcher Nutzungsbedarf ist momentan nicht absehbar. Eine Umzonung und ein Verkauf ist jedoch nicht im Interesse der Gemeinde.

Einwendung 10  
Aussichtsschutz Platten

Die überlagernde Festlegung Aussichtsschutz Platten ist ersatzlos zu streichen.

Diverse Bäume im Perimeter des Aussichtsschutzes Platten würde seit Jahren in die Schutzzone ragen. Eine bauliche Einschränkung der Gebäudehöhe sei nutzlos, wenn die daneben wachsenden Bäume nicht unter der Schere gehalten werden müssen. Unter Kapitel 2.3 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV, werde unter Punkt "Landschaft" sogar festgehalten, dass die Aussicht weder durch Vegetation noch durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt werden darf.

Die Gemeindebehörde habe bis heute den am 3. April 1996 festgelegten Aussichtsschutz Platten in Bezug auf die Vegetation nicht um- und insbesondere nicht durchgesetzt. Daher sei auf den Aussichtsschutz Platten ersatzlos zu verzichten.

 betroffene Signatur



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die unverbaute Aussicht in die Berge ist ein wichtiges Merkmal sowohl der Wohnzonen an den Hanglagen wie auch des Erholungsgebiets rund um das Siedlungsgebiet von Russikon. An den festgesetzten Aussichtsschutzbereichen wird daher festgehalten.

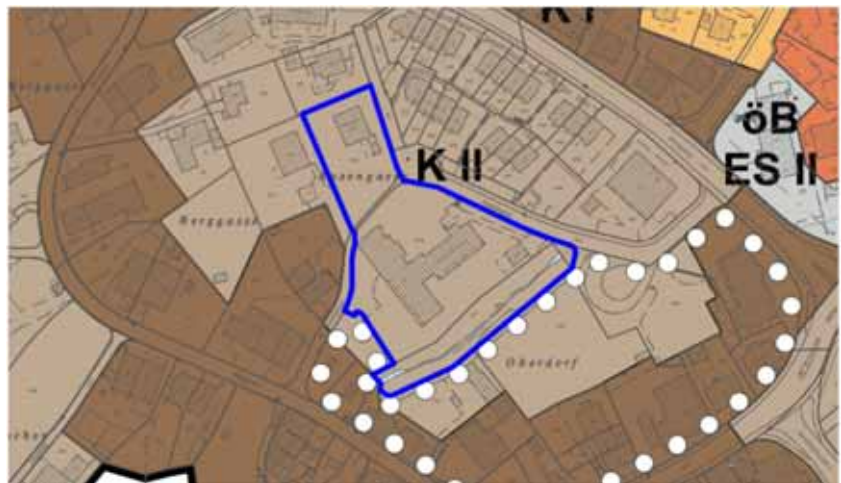
Die Gemeinde wird die fehlbaren Grundeigentümer auffordern, den Aussichtsschutz zu respektieren und die erforderlichen Massnahmen umzusetzen.

## Einwendung 11 Gestaltungsplanpflicht Zentrum

Im Kapitel 5 Zonenplan wird für das Gebiet im Zentrum von Russikon eine Gestaltungsplanpflicht vorgeschlagen. Dieser Perimeter ist um die Grundstücke südöstlich der Rosengasse inklusive des Altersheims Rosengasse sowie des ehemaligen Kindergartens Rosengasse bis zur Poststrasse zu erweitern.

Die in der Einwendung erwähnten Parzellen seien auch dem Zentrum von Russikon zuzuordnen und von wesentlichem öffentlichem Interesse. Damit könne sichergestellt werden, dass eine Gesamtschau in diesem Gebiet und eine zukunftsgerichtete Planung eingeleitet werden kann.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Festsetzung des Gestaltungsplanperimeters erfolgte im Rahmen eines Zwischenentscheides im QP Russikon Oberdorf am 3. Mai 2017 durch den Gemeinderat. Diese wurde nicht angefochten. Es macht daher Sinn, auch die GP-Pflicht im Zonenplan entsprechend dem GP-Perimeter festzulegen.

Bei der Perimeterfestlegung wurde die Variante mit Altersheim Rosengasse geprüft. Massgeblich für die Perimeterfestlegung war die Machbarkeit eines Richtprojektes, welches für die GP-Erarbeitung zwingend notwendig ist. Zum heutigen Zeitpunkt ist man von Seite IKA Rosengasse noch nicht soweit, dass ein Richtprojekt für die künftige Entwicklung festgelegt werden kann. Die Entwicklung der privaten Grundstücke soll vorwärtsgetrieben werden. Die Grundeigentümer (Dorfgenossenschaft und Gemeinde) sind sich einig. Die Entwicklung der IKA Rosengasse kann jedoch erst dann weitergeplant werden, wenn sich Betreiber und die Grundeigentümer über die langfristige Entwicklung einig sind.

## Einwendung 12 Aufzoning Bettelacher

Im Kapitel 5 Zonenplan soll das Gebiet Bettelacher neu der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnet werden. Auf diese Aufzoning ist zu verzichten und die Zone ist weiterhin der W1 zuzuordnen.

Die Begründung im erläuternden Bericht, dass durch die Aufzoning in die zweigeschossige Wohnzone W2 ein fließender Übergang zur benachbarten Wohnzone W2 erreicht werden soll, sei nicht stichhaltig. Exakt die bestehende Unterteilung in die beiden Zonen W1 und W2 hin zum Landwirtschaftsland ergebe diesen fließenden Übergang aus der Landwirtschaftszone in das Siedlungsgebiet. Zudem werde so für das Gebiet zwischen der Eggwiesstrasse und Im Berg eine Abwertung festgestellt, da die Weit- bzw. Aussicht in dieser Zone eingeschränkt werde. Eine Verbesserung aus raumplanerischer Sicht sei fragwürdig.

Die Änderung der Zonen stehe auch im Widerspruch zur Ablehnung der Einwendung 4 (Im Kapitel 8 Mitwirkung), wo gemäss Zitat folgender Umstand zutreffen soll: "Eine zusätzliche Verdichtung ist in diesem Gebiet nicht zweckmässig. Die Zunahme der Bevölkerung soll hauptsächlich auf die zentralen Bereiche von Russikon Dorf konzentriert werden." Es lasse sich wohl nicht von der Hand weisen, dass die Lage des Gebiets Bettelacher – wie auch das Gebiet im Rebenacher – nicht als zentraler Bereich von Russikon Dorf bezeichnet werden könne.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Beim Gebiet Bettelacher handelt es sich gemäss Strukturanalyse um ein künftiges Entwicklungsgebiet. Da in den nächsten Jahren weder substanzielle Einzonungen noch grössere Verdichtungen in den Weilern möglich sind, wird die künftige Entwicklung grösstenteils in den bestehenden Bauzonen von Russikon abzufangen sein. Die massvolle Aufzoning dieses Gebiets erscheint daher zweckmässig. Aufgrund der topografi-

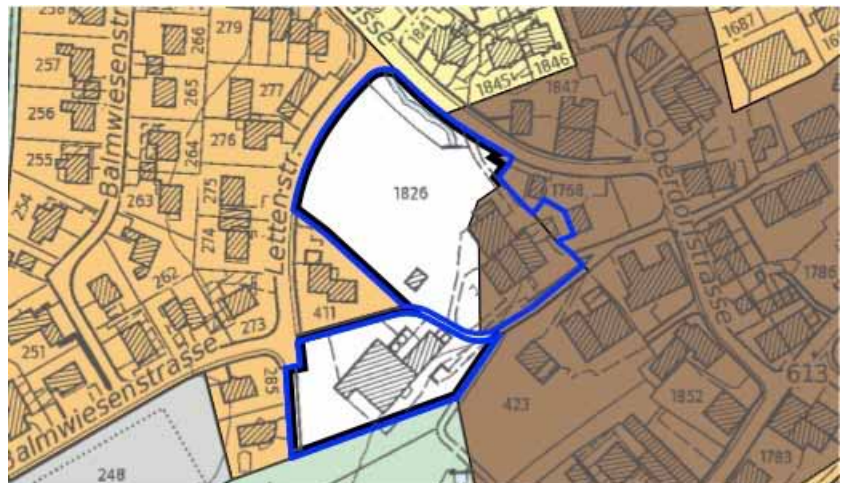
### Einwendung 13 Reservezone Madetswil

schen Lage ist der Übergang zwischen Bau- und Landwirtschaftszone zudem nicht gut einsehbar. Der Siedlungsrand ist dennoch sensibel zu gestalten, wobei bei Neubauprojekten ein besonderes Augenmerk darauf zu richten ist.

Im Kapitel 5 Zonenplan soll eine Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 412 (neu 1826) in Madetswil der Kernzone zugeordnet werden. Die Parzelle weist eine Gesamtfläche von ca. 6'500 m<sup>2</sup> auf. Die Parzelle Kat. Nr. 412 der Reservezone ist gesamthaft einzuzonen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Die beantragte Teilfläche von 2'400 m<sup>2</sup> soll der Kernzone, die Restfläche der Wohnzone W2 zugeordnet werden. Ebenfalls soll die Parzelle Kat. Nr. 2204, welche der Reservezone zugeteilt ist, einer nutzbaren Zone zugeteilt werden.

Mit der gesamthaften Einzonung und der Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht könne erreicht werden, dass für dieses Gebiet eine strukturelle und gestalterische Qualität sichergestellt ist. Mit der Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 2204 werde zudem auch die heutige Nutzung legitimiert.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gemäss kantonaler Vorprüfung sind in Russikon keine Einzonungen zulässig, welche zu baulichem Wachstum führen. Die Genehmigungsfähigkeit einer Einzonung der gesamten Reservezone wird daher als eher gering beurteilt.

Der Gemeinderat hält daher an seiner Vorlage fest, nur den bereits mit Wohnbauten bebauten Teilbereich der Parzelle einzuzonen. Dabei gilt es gemäss Antrag des ARE zudem zu beachten, dass in den Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchG des eingedolten Dorfbaches möglichst keine Bauzone ausgeschieden wird.

## Einwendung 14 Einzonung Wettsteinstrasse

Die Parzelle Kat. Nr. 2269 befindet sich in der Landwirtschaftszone und grenzt an der Südseite mit einer Anstosslänge von ca. 40 m an die Wettsteinstrasse. Auf einer Bautiefe von ca. 28 m ist eine Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> neu der Wohnzone W1 zuzuordnen.

Mit der Wettsteinstrasse sei die Erschliessung der neu geschaffenen Parzelle bereits sichergestellt. Es bestehe so die Möglichkeit ohne Bodenverlust für Erschliessungsmassnahmen, attraktives Bauland zu schaffen. Zudem handle es sich um eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes, wenn die landwirtschaftliche Fläche einzont wird. Das Land sei nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Dem Gedanken einer Verdichtung des Dorfes werde Rechnung getragen.

Im Weiteren könnte geprüft werden, ob entlang der heutigen Siedlungsränder von Russikon (z.B. entlang der Plattenstrasse) eine Bautiefe als Ersatz für die ebenfalls beantragte Aufhebung der Reservezonen in Madetswil und Wilhof dienen könnte.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Entwicklung in den nächsten Jahren soll in erster Linie über innere Verdichtung erfolgen. Mittelfristig sind Einzonungen zwar denkbar, dabei kann es sich jedoch nicht um solch kleinräumige Einzonungen handeln, da diese keinen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung leisten können.

Zudem ist zu beachten, dass es sich bei der beantragten Fläche nicht um Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan handelt. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit einer Einzonung schon bei verschiedenen ähnlichen Situationen überprüft und musste feststellen, dass diese rechtlich leider nicht möglich sind. Die Genehmigungsfähigkeit wird daher auch in diesem Falls als schlecht einschätzt.

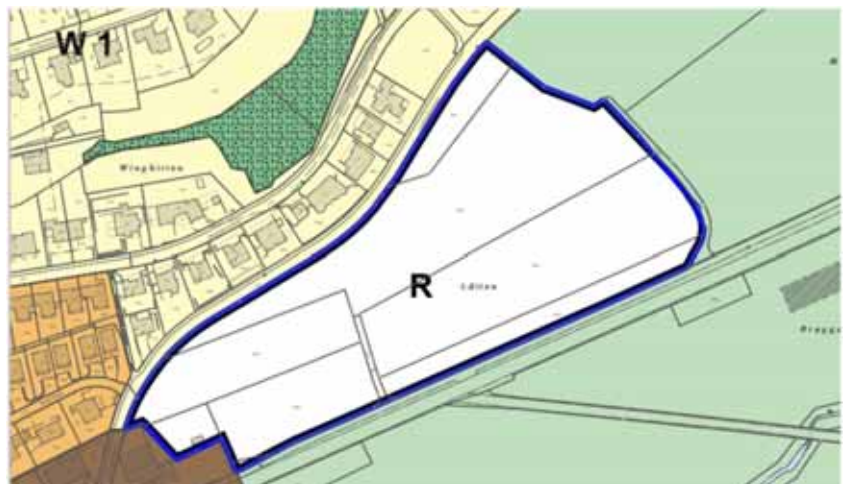
## Einwendung 15 Aufhebung Reservezonen

Die Reservezonen im Gebiet Lätten (zwischen der Bläsimühlestrasse und der Ludetswilerstrasse in Madetswil) und im Wilhof (nördlich der Homburgstrasse) sind ersatzlos zu streichen.

Die Reservezone Lätten weise eine Fläche von ca. 30'000 m<sup>2</sup> auf und liege vollständig ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Das Gebiet Lätten sei zudem teilweise als Fruchtfolgefläche eingetragen. Im Weiteren sei es in Madetswil nicht möglich, die Güter des täglichen Bedarfs einzukaufen. Auch die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr sei nur der Kategorie E zuzuordnen.

Die Reservezone im Wilhof weise eine Fläche von ca. 8'000 m<sup>2</sup> auf und liege ebenfalls vollständig ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Der Weiler weise keine Möglichkeit auf, Güter des täglichen Bedarfs einzukaufen und sei nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsqualität Kategorie E, grosser Höhenunterschied zwischen der Haltestelle an der Hauptstrasse nach Pfäffikon und dem Wilhof).

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Das ARE hat ebenfalls das Anliegen formuliert, dass die im Zonenplan als Reservezonen bezeichneten Flächen, welche sich jedoch nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan befinden, aufgehoben werden.

Einwendung 16  
Umzonung Kat. Nr. 705

Es wird beantragt, dass eine Neu beurteilung in Sachen Umzonungsantrag der Parzelle Kat. Nr. 705, welcher am 20. Juli 2015 gestellt und als Einwendung Nr. 4, Seite 41 im Erläuterungsbericht abgelehnt wurde, stattfindet.

Mit der Ablehnung sei man aus den folgenden Gründen nicht einverstanden:

- Grundsätzlich fordere das neue Raumplanungsgesetz eine bessere Ausnutzung und verdichtetes Bauen, was mit der Einwendung unterstützt werde.
- Die Parzelle liege in Bezug auf die obere Gebäudezeile in der Zone W1 etwas vertieft und grenze südlich und westlich an die Zone W2. Mit der nördlichen Begrenzung zur Schlatterstrasse sei es die einzige Zwischenparzelle in der Zweiparzellenreihe der W2.
- Der Bericht führe nicht aus, warum die Verdichtung auf dieser Parzelle nicht zweckmässig sein soll und warum dies aus raumplanerischer Sicht keine Verbesserung bringen soll. Er weise lediglich darauf hin, dass die Verdichtung hauptsächlich in den zentralen Bereichen vorgesehen sei. Dies schliesse jedoch eine Verdichtung, insbesondere in der Nähe des Kerns, nicht aus.
- Die optimale Lage der Parzelle mit kurzer Distanz zur Schule und Anbindung zum ÖV wäre ein weiterer Grund, eine Umzonung zu unterstützen.

 betroffener Bereich



Entscheidung

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Aufzoning einer einzelnen Parzelle kann keine massgebliche Verdichtung erreicht werden. Das Wohngebiet W1 wurde daher als Gesamtes betrachtet, wobei kein Aufzoningbedarf ausgemacht werden konnte.

Einwendung 17  
Umzoning Tüfiwis

Es wird beantragt, die Bau- und Zonenordnung vom 3. April 1995 mit den seitherigen Änderungen sowie gemäss dem Entwurf der aktuellen öffentlichen Auflage dahingehend zu ändern, dass in der ganzen derzeitigen Gewerbezone "Tüfiwis/Schickmattweg" nebst gewerblicher Nutzung auch Wohnungen erstellt und bewirtschaftet werden dürfen.

Es sei dementsprechend anstelle der derzeitigen Gewerbezone neu eine "Wohn- und Gewerbezone" oder eine "Gewerbezone mit Wohnerleichterung" festzusetzen, wobei der jeweils zulässige maximale Wohnanteil noch zu bestimmen wäre.

Zur Behandlung der Einwendung sei eine Einwendungsverhandlung mit Augenschein vor Ort mit dem Gemeinderat Russikon durchzuführen; eventualiter auch eine Einwendungsverhandlung mit dem Gemeinderat Russikon im Gemeindehaus.

Diesbezüglich wird beantragt, die Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung und die Gemeindeversammlung um einige Monate nach hinten zu verschieben.

Der auf S. 39 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV beabsichtigte weitere Zeitplan werde als zu ambitiös betrachtet für eine gründliche und abgestimmte Prüfung und Interessenabwägung aller Einwendungen aus der öffentlichen Auflage.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt resp. ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Begründung

Die bestehenden Arbeitsplätze in Russikon sind wichtig für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen. Die Gewerbezone soll daher erhalten bleiben.

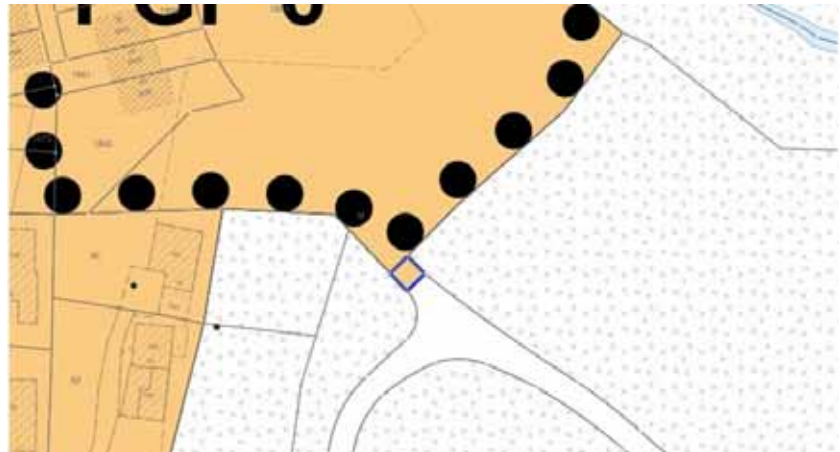
Die Gemeindeversammlung wird unabhängig des vorgesehenen Zeitplans natürlich erst dann durchgeführt, wenn alle Einwendungen und Anträge aus Sicht der Gemeinde zielführend behandelt werden konnten.

Einwendung 18  
Umzonung Waldweg

Es wird beantragt, die Bauzonengrenze so anzupassen, dass sich der Waldweg (Kat. Nr. 3355) nicht mehr innerhalb der Bauzone befindet.

Wahrscheinlich wurde im Zusammenhang mit der Melioration die Wegparzelle so verändert, dass nun 25 m<sup>2</sup> fälschlicherweise der Bauzone zugeordnet sind. Dies sollte korrigiert werden.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

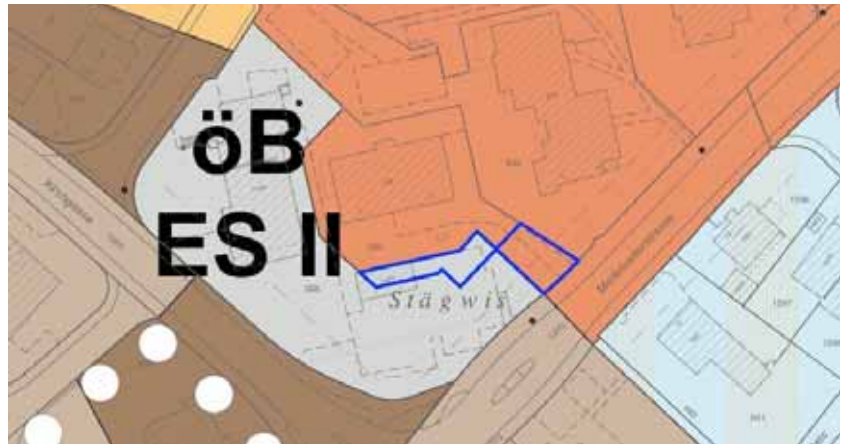
Begründung

Die Zuteilung eines Waldwegstückes zur Bauzone ist nicht zweckmässig und daher zu beheben.

## Einwendung 19 Zonengrenze Gemeindehaus

 betroffener Bereich

Nach den Strassen- und Umgebungsarbeiten im Bereich des Gemeindehauses wird nun die Parzellierung den neuen Gegebenheiten angepasst. Gleichzeitig soll auch die Zone für öffentliche Bauten angepasst werden.



Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Eine Anpassung der Zonierung an den gebauten Bestand ist sinnvoll.

### 9.2.3 Einwendungen zu den Kernzonenplänen

## Einwendung 19 Anpassung Grundflächen Versicherungs-Nr. 584, Wilhof

Das Wohnhaus Versicherungs-Nr. 584 sei nur im Umfang des ursprünglichen Gebäudes ohne den Anbau als Bautyp A zu belassen. Die rund 40 m<sup>2</sup> Grundfläche der Erweiterung/des Anbaus ist der Scheune Versicherungs-Nr. 585 zuzuweisen.

Wie im Gutachten der IBID dargelegt, sei der westliche Hausteil später angebaut worden und gehöre nicht zum ursprünglichen Gebäude. Für die Planung solle der Spielraum offenbleiben, dass sich ein Ersatzbau am herkömmlichen Gebäudekubus ohne Anbau orientiert. Aus Sicht des Ortsbildes erscheine dies ohne Weiteres vertretbar zu sein, zumal für die Fassung des Strassenraums die Lage des Gebäudes gegenüber der Strasse wichtig sei und nicht die Länge in den rückwärtigen Raum.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

In Anbetracht des vorliegenden Gutachtens spricht nichts gegen eine Verlagerung der zulässigen 40 m<sup>2</sup> des bestehenden Anbaus auf die Scheune.

Einwendung 20  
Anpassung Grundflächen  
Versicherungs-Nr. 585,  
Wilhof

Die Grundfläche der Scheune Versicherungs-Nr. 585 ist von 90 m<sup>2</sup> auf 120 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Wird die Liegenschaft Versicherungs-Nr. 584 als Bautyp A auf die ursprüngliche Fläche reduziert, soll diese reduzierte Fläche im Umfang von 40 m<sup>2</sup>, zusätzlich zur erhöhten Grundfläche, der Scheune zugewiesen werden. Somit erhöht sich die Fläche der Scheune auf insgesamt 160 m<sup>2</sup>.

Die im Kernzonenplan eingetragene Fläche von 90 m<sup>2</sup> stelle für einen kernzonentypischen Baukörper eine zu geringe Grundfläche dar. Mit der Erhöhung des Grundmasses könnten zudem mindestens 2 Wohneinheiten erstellt werden, was im Interesse der Innenentwicklung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden liegt.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei einer Erhöhung der Grundfläche auf 120 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen Transfer von 40 m<sup>2</sup> des Anbaus kann die heutige Scheune verdoppelt werden. Dies jedoch ohne zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

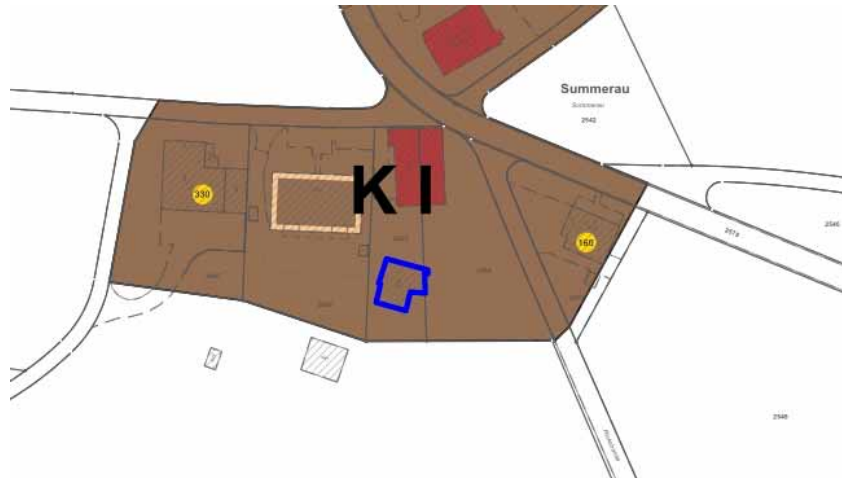
Einwendung 21  
Ausnützungsziffer für  
Versicherungs-Nr. 428,  
Sommerau

Es wird beantragt, dass dem Schopf mit der Versicherungs-Nr. 428 auf der Parzelle 2465 eine Ausnützungsziffer zugeordnet wird.

Der Schopf verfüge bis zum heutigen Datum über keine Ausnützungsziffer, obwohl er sich in der Kernzone K1 befinde und augenscheinlich älter als andere Gebäude in der Siedlung sei. Es scheine, als handelt es sich dabei um ein Versäumnis aus früheren Revisionen des Zonenplans/der Zonenordnung.

Der Eigentümer strebe eine bauliche Nutzbarmachung des Schopfs an. Eine Begehung mit einem Architekten habe bestätigt, dass sich dieser Schopf in die Körnung der Siedlung "Sommerau" einfüge und dass das Gebäude mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand nutzbar gemacht werden könne, vorausgesetzt, dass dies aus regulatorischer Sicht möglich sei. Eine Zuordnung einer Ausnützungsziffer wäre wünschenswert, da damit die Aufwendung von Unterhaltskosten für die ansehnliche Erhaltung des Gebäudes erheblich erleichtert würde, dem vom Gesetzgeber angestrebten haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden entsprochen, sowie die Gestaltung der Sommerau südlich der Höhenstrasse abgeschlossen und aufgewertet würde.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Weiler Sommerau befindet sich nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Die bestehende Kernzone ist daher als Weilerkernzone zu verstehen.

Gemäss kantonaler Vorprüfung darf bei Veränderungen an einem bestehenden Weilerkernzonenperimeter bzw. an bestehenden Weilerkernzonenbestimmungen kein zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen bzw. keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden.

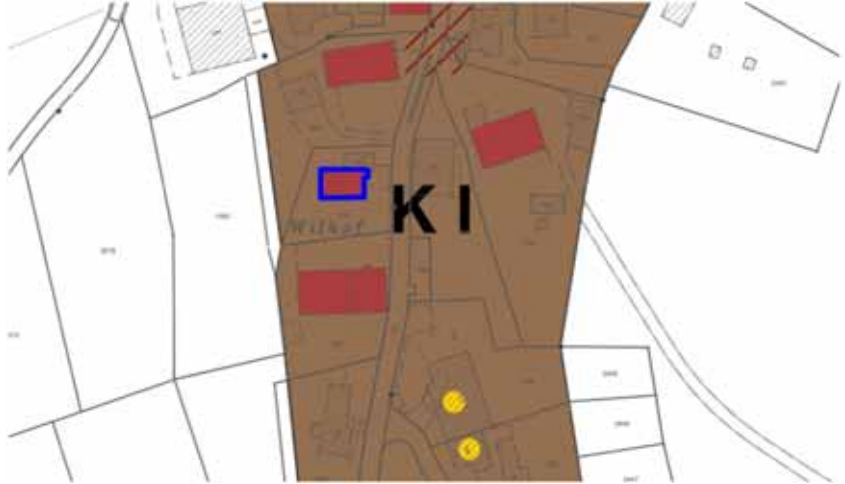
Einwendung 22  
Bautypzuordnung, Wilhof

Das Wohnhaus Assek.-Nr. 593 auf Kat. Nr. 234 sei als Bautyp B mit einer Grundfläche von weiterhin 150 m<sup>2</sup> zu belassen und nicht neu als Bautyp A festzulegen.

Das bestehende zweigeschossige Einfamilienhaus mit angebautem Schopf weist keine besonderen Merkmale auf, die eine neue Zuweisung zum Bautyp A rechtfertigen würden. Die Gebäudegrundfläche sei wesentlich kleiner als jene der umliegenden Gebäude. Gemäss Art. Neu 13 BZO dürfen Gebäude vom Bautyp A nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypischer Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Dies führe dazu, dass die heutige Gebäudegrundfläche des Wohnhauses mit rund 88 m<sup>2</sup> eingefroren würde. Heute sind aber 150 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Bei einem zweigeschossigen Gebäude würde dies zu einer Geschossflächenreduktion von rund 124 m<sup>2</sup> führen, was nicht hingenommen werden könne. Diese Einschränkung gehe zu weit und stelle eine unakzeptable wirtschaftliche Einbusse dar. Zudem erschwere diese neue Festlegung einen zeitgemässen Neubau, weshalb darauf zu verzichten sei.

Im rechtsgültigen Ergänzungsplan, Kernzone Wilhof, ist auf dem Grundstück eine Gebäudegrundfläche von 150 m<sup>2</sup> zugelassen. An dieser Festlegung sei festzuhalten.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Das Wohnhaus Assek.-Nr. 593 befindet sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen, das Gebäude neu dem Bautyp A zuzuteilen. Die damit einhergehende Entwicklungseinschränkung scheint jedoch nicht gerechtfertigt, insbesondere im Falle einer allfälligen späteren Inventarentlassung.

Einwendung 23  
Besondere Aussenräume,  
Rumlikon

Es wird die komplette Ausklammerung der Parzelle 1705 aus der Zonenklasse "Besondere Aussenräume" gefordert.

Es handle sich hierbei um eine ungerechtfertigte Einschränkung und Vereinnahmung von privatem Eigentum ohne Gegenleistung.

Man wolle sicherstellen, dass die Planungs-, Finanzierungs-, und Schätzungsgrundlagen für Parzelle 1705 sich durch eine zusätzlich einschränkende Einzonung nicht zu Ungunsten der Eigentümer verändern. Diese Einzonung komme einer teilweisen Entwertung gleich.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Als besondere Aussenräume werden schematisch Bereiche definiert, welche für das Erscheinungsbild der entsprechenden Kernzone von grosser Bedeutung sind. Der historische Kern von Rumlikon spannt sich entlang des Unterdorfs, der Dorfstrasse und des Tobelackerwegs auf. Die Kreuzungsbereiche mit den heutigen Kantonsstrassen Russiker-/Theilinger- und Reitenbach-/Tösstalstrasse sind dabei wichtige Anfangs- resp. Endpunkte. Daher sind diese Bereiche im räumlichen Entwicklungskonzept auch als aufzuwertende Ortsdurchfahrten bezeichnet.

Diese Festlegung stellt nur eine geringfügige und somit zumutbare Einschränkung für die Grundeigentümer dar.

Einwendung 24  
Besondere Aussenräume,  
Russikon

Im Kapitel 4 Kernzonenpläne wird die Berggasse als besonderer Aussenraum bezeichnet. Auf der östlichen Längsseite des Restaurants Metzg (Sichtschutzmauer als Einfriedung Gartenrestaurant zum Gebäude der Liegenschaft Dorfstrasse 14) ist auf diese Bezeichnung/Signatur zu verzichten.

Durch die Bewilligung der Sicht- und Lärmschutzwand durch die Gemeindebehörde, welche im ehemaligen Strassenraum der Berggasse zwischen der Dorfstrasse 14 und 20 liegt, sei der Charakter dieses tatsächlich besonderen Aussenraumes nachhaltig gestört worden. Aus der Konsequenz der damaligen Bewilligung und der daraus resultierenden ungenügenden Eingliederung der Baute bezüglich der historischen Kernzone könne dieser Bereich wohl nicht als besonderer Aussenraum gekennzeichnet werden.





Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Festlegung der Berggasse als besonderer Aussenraum ist nicht nur die Absicht verbunden, diesen Strassenraum zu erhalten, sondern auch, ihn künftig zu stärken. Bei künftigen Projekten wie beispielsweise dem Gestaltungsplan Zentrum ist damit die Grundlage gegeben, diesem sensiblen Aussenraum besser Rechnung zu tragen. Dem kommt entgegen, dass es sich bei der bemängelten Sicht- und Lärmschutzwand um eine provisorische Wand handelt.

Einwendung 25  
Anpassung an GP Zentrum

Der Gestaltungsplan für das Zentrum von Russikon liegt im Entwurf bereits vor. Dabei ergeben sich Unstimmigkeiten mit den Einträgen im entsprechenden Kernzonenplan.

Der Kernzonenplan Russikon Dorf ist entsprechend auf den Gestaltungsplan anzupassen.

Entwurf GP Zentrum



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Abstimmung des Gestaltungsplans mit dem Kernzonenplan zu diesem Zeitpunkt ist zweckmässig.

### 9.3 Anhörung

Anhörung

Die Nachbargemeinden Fehraltorf, Illnau-Effretikon, Pfäffikon, Weisslingen und Wildberg sowie die Planungsgruppe Region Zürcher Oberland (RZO) werden zur Anhörung eingeladen.

Die Gemeinde Wildberg und die Region Zürich Oberland haben die Revision zur Kenntnis genommen und keine Einwände vorgebracht. Die Gemeinden Weisslingen und Fehraltorf haben sich insbesondere zur Gestaltungsplanpflicht Zentrum geäussert. Die angebrachten Anträge werden im Folgenden behandelt.

Antrag 1  
Gestaltungsplanpflicht  
Zentrum

Es wird beantragt, dass der Gestaltungsplanperimeter um mindestens die Parzellen Kat. Nrn. 1918 und 1920 erweitert wird.

Die aktuelle Nutzung der Parzelle Kat. Nr. 1918 bilde einen integralen Bestandteil des formulierten Ziels innerhalb der Strukturanalyse der Gemeinde Russikon. Der beabsichtigte Transfer zur Bereitstellung altersgerechter Wohnungen ohne Miteinbezug der vorhandenen Infrastruktur, welche aufgrund des Alters sanierungsbedürftig ist, sei nicht nachvollziehbar.

 betroffener Bereich



Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Festsetzung des Gestaltungsplanperimeters erfolgte im Rahmen eines Zwischenentscheids im QP Russikon Oberdorf am 3. Mai 2017 durch den Gemeinderat. Diese wurde nicht angefochten. Es macht daher Sinn, auch die GP-Pflicht im Zonenplan entsprechend dem GP-Perimeter festzulegen.

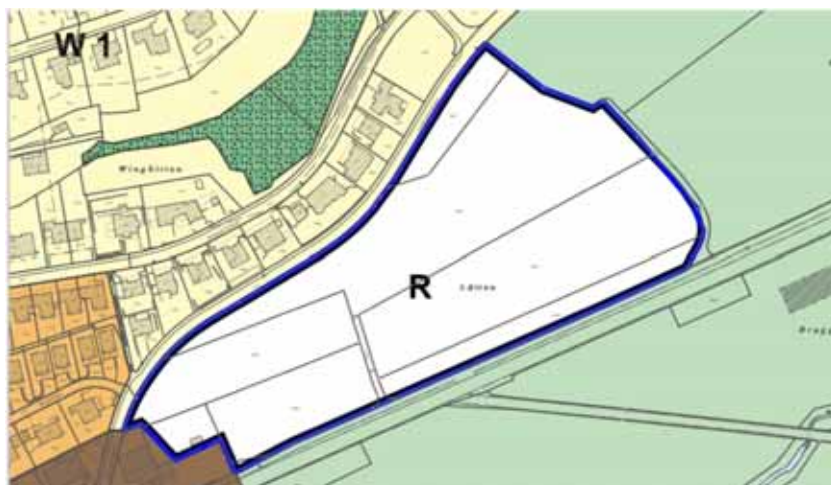
Bei der Perimeterfestlegung wurde die Variante mit Altersheim Rosengasse geprüft. Massgeblich für die Perimeterfestlegung war die Machbarkeit eines Richtprojekts, welches für die GP-Erarbeitung zwingend notwendig ist. Zum heutigen Zeitpunkt ist man von Seite IKA Rosengasse noch nicht soweit, dass ein Richtprojekt für die künftige Entwicklung festgelegt werden kann. Die Entwicklung der privaten Grundstücke soll vorwärtsgetrieben werden. Die Grundeigentümer (Dorfgenossenschaft und Gemeinde) sind sich einig. Die Entwicklung der IKA Rosengasse kann jedoch erst dann weitergeplant werden, wenn sich Betreiber und die Grundeigentümer über die langfristige Entwicklung einig sind.

Antrag 2  
Anbindung ÖV  
Reservezonen

Es wird beantragt, dass im Zuge der Einzonung der Parzellen in den Reservezonen in den Weilern Madetswil und Wilhof die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in Madetswil verbessert wird.

Beide Gebiete weisen heute die Erschliessungsgüteklasse E für den öffentlichen Verkehr auf. Fehraltorf als Standort eines regionalen Bahnhofs mit Park-and-ride-Anlage sowie als Anrainer der Verbindung Bichelsee–Turbenthal–Volketswil oder Illnau-Effretikon (Autobahnanschluss) trage sehr hohe Lasten durch den Individualverkehr. Mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr solle gewährleistet werden, dass der motorisierte Individualverkehr MIV nicht entsprechend ansteigt.

 betroffene Bereiche





Entscheid  
Begründung

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Das ARE hat das Anliegen formuliert, dass die im Zonenplan als Reservezonen bezeichneten Flächen, welche sich jedoch nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan befinden, aufgehoben werden. Eine spätere Einzonung wird damit ausgeschlossen.

## 9.4 kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Vorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 16.10.2017 zur Teilrevision Stellung genommen und darin 55 Anträge und Hinweise formuliert, welche im Folgenden behandelt wurden und gegebenenfalls in die Vorlage einfliessen.

Insgesamt kommt das ARE zum Schluss, dass die Vorlage unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise in ihrer Hauptstossrichtung genehmigungsfähig sei. Allerdings bestehe aufgrund der zahlreichen Auflagen und Hinweise ein entsprechender Überarbeitungsbedarf, weshalb eine zweite Vorprüfung empfohlen werde.

Entscheid

Es wird keine zweite Vorprüfung durchgeführt.

Die wichtigsten Anliegen des ARE konnten berücksichtigt und die Unterlagen entsprechend überarbeitet werden. Eine zweite Vorprüfung wird daher nicht als notwendig erachtet.

## 9.4.1 Anträge zur Strukturanalyse und zum räumlichen Entwicklungsleitbild

### Hinweis 1 Quellenhinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den statistischen Daten und Planabbildungen im Bericht "Strukturanalysen" Quellenhinweise fehlen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Quellenhinweise werden ergänzt.

### Hinweis 2 Bevölkerungswachstum

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Seite 11 die Verhältniszahl zwischen Russikon und der Gesamtbevölkerung in den Landschaftsräumen Natur- und Kulturlandschaft gemäss ROK-ZH in Bezug auf den erwarteten Bevölkerungszuwachs nicht als Herleitung für einen Anspruch auf ein bestimmtes Bevölkerungswachstum dienen kann.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Beim formulierten Bevölkerungswachstum handelt es sich lediglich um ein mögliches Wachstum.

### Hinweis 3 Tabelle Bevölkerungszunahme und Bauzonenverbrauch

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tabelle "Bevölkerungszunahme und Bauzonenverbrauch" auf Seite 11 in der Mitte getrennt werden sollte, da die Überschrift der mittleren Spalte nicht zur untersten mittleren Zelle passt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Tabelle wird entsprechend angepasst.

### Hinweis 4 Geschossflächenbedarf

Es wird darauf hingewiesen, dass auch wenn die Bevölkerung von Russikon pro Kopf nachweislich einen Geschossflächenbedarf von 70 m<sup>2</sup> aufweisen sollte, dieser im gesamtschweizerischen Vergleich sehr hohe Wert nicht auf das künftige Wachstum von Russikon extrapoliert werden könne. Im Sinne eines häuslicher Bodenverbrauchs sei auch in Russikon mit den gängigen Mittelwerten für den Geschossflächenbedarf zu rechnen (ca. 45–55 m<sup>2</sup>). Dies habe Auswirkungen auf die Aussage auf Seite 14 oben und die beiden Tabellen auf Seite 15 sowie das Einwohner- und Verdichtungspotenzial.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Tabellen werden entsprechend angepasst.

Hinweis 5  
Parkraumplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhöhung der Anzahl Parkplätze auf Seite 38 zur Vorbeugung des Wildparkierens nicht als zielführend erachtet wird. Viel eher dürfte eine durchdachte Parkraumplanung mit entsprechenden Massnahmen wie Markierungen und Beschilderungen dazu beitragen, dass die Parkierung im öffentlichen Raum geordnet abläuft.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die geplante zentrale Parkierungsanlage kann sicherlich dazu beitragen, dass gerade in der Kernzone weniger wildparkiert werden muss. Selbstverständlich handelt es sich dabei jedoch nur um eine Massnahme. Eine Parkraumplanung ist angedacht.

Hinweis 6  
Legenden

Es wird angeregt, die Abbildungen auf Seite 20 und 21 mit Legenden zu versehen.

Entscheid

Bei den kleinen Abbildungen auf Seite 21 handelt es sich um einen Zusammenschluss der Abbildungen auf den vorhergehenden Seiten, welche allesamt mit Legenden versehen sind, soweit dies zweckmässig ist.

Begründung

Die Abbildungen werden entsprechend ergänzt.

Hinweis 7  
Erhalt ortstypischer  
Vorgärten

Es wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung zum Erhalt der ortstypischen Vorgärten als Vorschrift in der Bau- und Zonenordnung verankert werden könnte. Zudem wird empfohlen, den Bericht gemäss Art. 47 RPV im Sinne des Berichtes zur Strukturanalyse zu schärfen.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits resp. wird berücksichtigt.

Begründung

Mit der Festlegung von besonderen Aussenräumen wird der Erhalt und die Stärkung dieser Bereiche über die in PBG § 238 und den Kernzonenvorschriften hinaus zusätzlich gesichert.  
Der Bericht wird dahingehend noch ergänzt.

Hinweis 8  
Aussage zum öffentlichen  
Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Entwicklungsziele in den Leitsätzen insbesondere beim Langsamverkehr aus Sicht des Amtes für Verkehr begrüsst wird. Jedoch fehle aus verkehrlicher Sicht eine Aussage zur Verbesserung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

## 9.4.2 Anträge zur BZO

Antrag 9  
Zu Art. neu 12 und neu 18,  
Gewässerraum,  
Hochwasserschutz

Es wird beantragt, dass um Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, Art. 12 (Bautyp A) und Art. 18 (obligatorische Fassadenlinie und äusserste mögliche Fassadenlinie) der Bau- und Zonenordnung dahingehend ergänzt werden, dass bei Um- und Ersatzbauten geringfügige oder bedeutende Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung etc.) auch im "Interesse des Gewässerraums" (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) möglich sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die beiden Artikel werden entsprechend angepasst.

Antrag 10  
Harmonisierung der  
Baubegriffe

Es wird beantragt, in den Vorschriften zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.

Der Kanton Zürich sei der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sei aber mit Beschluss des Kantonsrats Nr. 5059/2014 an die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB angepasst worden. Die Änderung sei seit 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden hätten bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen.

Die Gemeinde Russikon verwende im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung die neuen Begriffe, was zu begrüssen sei. Um zu wissen, nach welcher Gesetzesfassung das übergeordnete Recht zur Anwendung komme, sei dies in der Vorschrift zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die BZO wird entsprechend ergänzt.

Antrag 11  
Zu Art. neu 3 Vermessung

Es wird beantragt, auf Art. neu 3 BZO zu verzichten.

Massgebend für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen sowie die in Ergänzungsplänen festgehaltenen Themen (wie z.B. Waldabstandslinien) seien die vom Kanton genehmigten Papierpläne. Die amtliche Vermessung resp. zukünftig der ÖREB-Kataster bildeten die Zonengrenzen zwar digital und parzellenscharf ab, aber bei der Auslegung einer Zonenabgrenzung sei immer der genehmigte Papierplan massgebend. Die Vorschrift in Art. 3 BZO sei vor diesem Hintergrund verwirrend und überflüssig.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der entsprechende Artikel zur Vermessung wird gestrichen.

Antrag 12

Zu Art. neu 4 Baugesuch

Es wird beantragt, auf Art. neu 4 BZO zu verzichten.

Es gehöre zur guten Praxis, Festlegungen im übergeordneten Recht nicht nochmals zu wiederholen. In Art. 4 BZO (bisher Art. 3 alte BZO) würden zudem im zweiten Satz Verantwortlichkeiten im Baubewilligungsverfahren geregelt. Dies sei nicht Aufgabe der BZO.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der entsprechende Artikel wird gestrichen, auch wenn dieser Sachverhalt bereits in der gültigen BZO geregelt ist.

Antrag 13

Zu Art. neu 10 Zonenkonformität / Art. neu 36 Funktionale Zonenkonformität

Es wird beantragt, den für den Ausschluss ideeller Immissionen in Art. neu 10 BZO und Art. neu 36 BZO massgebenden Wohnanteil von 50 % auf 60 % anzuheben.

In Art. neu 10 BZO und Art. neu 36 BZO würden gewisse Betriebsarten und Nutzungen ab einem Wohnanteil von 50 % ausgeschlossen. Das Bundesgericht habe es hingegen erst als vertretbar bezeichnet, in einer Zone mit einem Wohnanteil von mindestens 60 % Einrichtungen wie sexgewerbliche Betriebe o.Ä. aufgrund ihrer ideellen Immissionen als stark störend einzustufen und deshalb auszuschliessen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Gemäss BGE lassen sich Betriebe mit ideellen Immissionen erst ab einem Wohnanteil von 60 % ausschliessen.

Hinweis 14

Zu Art. neu 11 Bautypen

Es wird im Sinne einer redaktionellen Anmerkung darauf hingewiesen, dass Art. neu 11 Bautypen folgendermassen zu korrigieren ist: "im Sinne von Art. ~~13~~ 17 dieser BZO."

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst. Nach der Einarbeitung der Anträge und Einwendungen aus der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage werden die BZO-Artikel neu nummeriert.

Hinweis 15  
Zu Art. neu 12 Bautyp A  
(Bemerkung)

Es wird im Sinne einer redaktionellen Anmerkung darauf hingewiesen, dass bei der Bemerkung zu Art. neu 12 Bautyp A wohl Art. 6 anstelle von Art. 4a gemeint ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Bemerkung wird entsprechend angepasst. Nach der Einarbeitung der Anträge und Einwendungen aus der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage werden die BZO-Artikel neu nummeriert.

Hinweis 16  
Zu Art. neu 13 Bautyp B

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Art. 13 Bautyp B bei Punkt d) gemäss der Harmonisierung der Baubegriffe die Bezeichnung "Gebäudebreite" anstelle von "Gebäudetiefe" zu verwenden ist.

Zudem ist im Sinne einer redaktionellen Änderung Art. 13 Bautyp B (zweitletzter Satz) folgendermassen zu korrigieren: "...für Neubauten ~~ergeben~~ ergibt sich durch die im Kernzonenplan..."

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst.

Antrag 18  
Zu Art. neu 16 Neubauten  
Kernzone 2

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Art. neu 16 Neubauten Kernzone 2 bei Punkt e) gemäss der Harmonisierung der Baubegriffe die Bezeichnung "Gebäudebreite" anstelle von Gebäudetiefe zu verwenden sei.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst.

Antrag 19  
Zu Art. neu 17 Klein- und  
Anbauten

Es wird im Sinne einer redaktionellen Anmerkung darauf hingewiesen, dass Art. neu 17 Klein- und Anbauten (letzter Abschnitt) folgendermassen anzupassen ist: "...sind im Sinne von Art. 4 z sorgfältig zu platzieren..."

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst. Nach der Einarbeitung der Anträge und Einwendungen aus der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage werden die BZO-Artikel neu nummeriert.

Antrag 20  
Zu Art. neu 19 und neu 41,  
Gestaltungsplanpflicht-  
gebiete

Es wird beantragt, das öffentliche Interesse und die Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht für die einzelnen Gebiete in den Vorschriften der BZO klar festzuhalten und im Erläuterungsbericht näher darzulegen.

In verschiedenen Gebieten werde eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Im Einzelnen seien dies Russikon Zentrum, Sägerei Gündisau und Quartier Im Berg: Für keines dieser Gebiete werde in der BZO oder im Bericht gemäss Art. 47 RPV das öffentliche Interesse für die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht dargelegt. Auch die Zielsetzung einer solchen bleibe unklar. Dem Bericht Strukturanalyse könne entnommen werden, dass es sich bei diesen Gebieten um Areale handle, welche eine grössere Chance zur Umsetzung der Verdichtung nach innen besitzen. Folgende Hinweise möchte man für die weitere Bearbeitung anbringen:

- Bei allen drei Gestaltungsplanpflichtgebieten werde in der BZO die Einhaltung der Anforderungen von § 71 PBG gefordert. Dies sei in Kernzonen eine überflüssige Anforderung, da die dortigen qualitativen und gestalterischen Anforderungen bereits erhöht seien.
- In "Russikon Zentrum" (Art. 20 BZO) sei unklar, was mit generationsübergreifendem Wohnen gemeint sei. Das öffentliche Interesse ist für Russikon Zentrum im Gegensatz zu den übrigen zwei Gestaltungsplanpflichtgebieten ansatzweise erkennbar. Allerdings werde dieses noch nicht schlüssig hergeleitet. Insbesondere würden konzeptionelle Überlegungen und Begründungen im Erläuterungsbericht fehlen.
- Bei der "Sägerei Gündisau" (Art. 21 BZO) seien die Aspekte Erschliessung und der Nachweis des Lärmschutzes keine genügende Begründung für das öffentliche Interesse. Selbiges gelte für die GP-Pflicht "Im Berg" (Art. 43 BZO), wo zusätzlich noch die Sicherstellung der Wohnnutzung und die kommunale Rad- und Fusswegverbindung angeführt werde.

Sämtliche drei Gestaltungsplanpflichtgebiete seien derzeit nicht genehmigungsfähig, da das öffentliche Interesse nicht oder nicht genügend nachgewiesen und die Zielsetzung unklar sei.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Auf die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht Sägerei Gündisau wird verzichtet, da gemäss kantonaler Rückmeldung in Gündisau keine Erhöhung der baulichen Möglichkeiten zulässig ist.

An den Gestaltungsplanpflichten Zentrum und Im Berg wird festgehalten, da diese von grossem öffentlichen Interesse sind. Die konzeptionelle Überlegungen und Begründungen werden im Erläuterungsbericht ergänzt.

Antrag 21  
Zu Art. neu 21  
Bedachungsmaterial

Es wird beantragt, auf Vorgaben zu Sonnenkollektoren in Art. neu 21 BZO zu verzichten.

Für die Gestaltung und Konzeption von Sonnenkollektoren sei § 238 PBG heranzuziehen. An dieser Stelle werde auf die Anforderungen und Hinweise zu Solaranlagen im Leitfaden "Solaranlagen 09/2016" der Baudirektion verwiesen. Es bestehe keine Rechtsgrundlage, (pauschal) eine gute Gestaltung von Sonnenkollektoren einzufordern.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

In der rechtskräftigen BZO werden bereits Vorgaben zu den Sonnenkollektoren gemacht. Diese Formulierung wird so belassen. Auf die ursprünglich vorgesehenen Anpassungen wird verzichtet.

Empfehlung 22  
Zu Art. neu 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Aus Sicht Ortsbild und Städtebau wird empfohlen, Dacheinschnitte grundsätzlich nicht zuzulassen.

Dacheinschnitte seien grundsätzlich nicht geeignet, um den Gesamteindruck einer geschlossenen Dachfläche zu erhalten. Da diese jedoch als Lukarnen "getarnt" werden müssen, sei in qualitativer Hinsicht nichts gegen die Vorschrift einzuwenden (auch wenn es wenige gute Beispiele für überdeckte Dacheinschnitte gebe).

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Dacheinschnitte sind gemäss gültiger BZO zulässig. Um deren Einordnung in die Dachlandschaft künftig noch besser zu gewährleisten, werden die Gestaltungsanforderungen verschärft. Ein Verbot von Dacheinschnitten erachtet der Gemeinderat nicht als notwendig.

Empfehlung 23  
Zu Art. neu 26 Fenster

Es wird empfohlen, in Art. neu 26 BZO die Möglichkeit einzuführen, dass mit der Baubewilligung Holzfenster verlangt werden können, wenn der bestehende Gebäudetyp diese verlangt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst.

Antrag 24  
Zu Art. neu 28 Aussenantennen/  
Wärmepumpen

Es wird beantragt, Art. neu 28 Aussenantennen/Wärmepumpen umzuformulieren.

Antennen und Wärmepumpen könnten nicht generell resp. "in der Regel" ausgeschlossen werden. Nach Praxis der Baudirektion seien Wärmepumpen im bestehenden Gebäude oder aber mit Holzverschalung zu erstellen (als schopffartiges besonderes Gebäude). Bei Antennen könne der Zusatz angebracht werden, wonach nach aussen in Erscheinung tretende Dach-, Garten- und Fassadenantennen in der Regel nicht zulässig sind.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst.

Anregung 25  
Zu Art. neu 33 Grundmasse

Es wird angeregt zu prüfen, ob in Art. neu 33 Grundmasse eine giebelseitige Traufhöhe festgelegt werden soll.

Entscheidung

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die giebelseitige Traufhöhe wird in PBG § 280 ausreichend definiert. Eine gemeindeeigene Regelung erscheint dem Gemeinderat daher nicht notwendig.

Antrag 26  
Zu Art. neu 43 BZO  
Wohnungen in der Gewerbe-  
und Industriezone

Es wird beantragt, die neue Vorschrift in Art. neu 43 BZO, welche die Zulässigkeit von Wohnräumen in Gewerbe- und Industriezonen beschreibt, zu streichen und wie folgt zu ersetzen: "Wohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gemäss § 56 Abs. 4 PBG".

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) regle in § 56 Abs. 4 die Zulässigkeit von Wohnungen in Industrie- und Gewerbebezonen. Erlaubt seien demnach Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige. Zudem könne die Bau- und Zonenordnung (BZO) provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulassen. Pro Betrieb sei aus raumplanerischer Sicht aber allenfalls höchstens eine standortgebundene Betriebswohnung zulässig. In Betracht zu ziehen sei insbesondere, dass lärmemittierende Anlagen in der näheren Umgebung gegenüber einer Wohnnutzung strengere Grenzwerte einzuhalten haben. Dadurch werde die Industrie- und Gewerbenutzung – und somit die Hauptnutzung der entsprechenden Zone – eingeschränkt. Die Gewährung von Wohnräumen im beantragten Ausmass (35 % Geschossfläche pro Gebäude) sei unter diesen Gesichtspunkten also nicht zonenkonform. Es sei überdies nicht nachvollziehbar, warum es pro Gebäude zwei Abwartwohnungen benötige, wie im erläuternden Bericht beschrieben. Die entsprechende Vorschrift sei deshalb

zu streichen und im Sinne der voranstehenden Ausführungen zu ersetzen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der neue Absatz zu Artikel neu 43 soll die maximalen Wohnräume innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen beschränken. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Zonen nicht vermehrt zum Wohnen genutzt werden. Vergleichbare Bestimmungen sind bereits Inhalt rechtskräftiger BZO von Nachbargemeinden.

Der Artikel wird aber dahingehend ergänzt, dass es sich um Wohnräume für standortgebundene Betriebsangehörige handelt.

Antrag 27  
Zu Art. neu 50 Klein- und  
Anbauten

Es wird beantragt, gemäss der Harmonisierung der Baubegriffe die Bezeichnung "anrechenbare Grundstücksfläche" anstelle von "massgebliche Grundstücksfläche" zu verwenden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst.

Empfehlung 28  
Zu Art. neu 53  
Pflichtparkplätze

Es wird empfohlen, die Möglichkeit zu schaffen, in den Kernzonen in Einzelfällen von der Mindestanzahl Pflichtparkplätze abzuweichen. In den Kernzonen würden Pflichtparkplätze regelmässig Schwierigkeiten darstellen, da oftmals der Platz dafür fehle.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Um das Parkplatzproblem in den Kernzonen nicht zu verschärfen, soll keine generelle Regelung geschaffen werden, um von der Mindestanzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.

Pflichtparkplätze müssen bei Entrichtung einer Ersatzabgabe bereits heute nicht erstellt werden. Die Zentrumsplanung erlaubt es zudem, Pflichtparkplätze künftig auch in der gemeinsamen Tiefgarage zu gewährleisten.

Empfehlung 29  
Zu Art. neu 53  
Pflichtparkplätze

Es wird empfohlen, Art. neu 53 BZO Anzahl Pflichtparkplätze wie folgt anzupassen: "Pro Wohnung bis zu 3 Zimmern muss min. 1 Platz vorhanden sein, pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern 2 Plätze".

Die Prüfung der Unterlagen habe zur Erkenntnis geführt, dass die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung zur Anzahl Pflichtparkplätze (Art. 55 BZO: z.B. 2 Parkplätze für Wohnungen mit drei Zimmern und mehr) dem Verkehrsziel "Der regelmässige

Berufs- und Schülerverkehr ist so weit als möglich mit dem öffentlichen Verkehr abzuwickeln." (Kapitel 2.2 des Verkehrsberichts) entgegenlaufe. Aufgrund des sehr guten und ab Dezember 2018 weiter ausgebauten Angebots des öffentlichen Verkehrs sei es sinnvoll, die Anzahl Pflichtparkplätze für Wohnungen zu reduzieren.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die jetzige Regelung hat sich bewährt und soll daher beibehalten werden. Sollte aufgrund des verbesserten ÖV-Angebots eine Veränderung bezüglich Parkplatzbedarf stattfinden, so schliesst der Gemeinderat jedoch nicht aus, die heutige Bestimmung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

Antrag 30  
Zu Art. neu 57  
Veloabstellplätze

Es wird empfohlen, Festlegungen betreffend Veloabstellplätzen in die BZO zu integrieren.

Art. neu 57 BZO entspreche nicht mehr den Bedürfnissen der Velofahrenden und sei aus Sicht Veloförderung nicht ausreichend. Die Koordinationsstelle Veloverkehr habe dazu, gestützt auf die VSS Normen (SN 640065\_2011 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen", SN 640066\_211 "Parkieren – Projektierung von Veloparkierungsanlagen"), einen Vorschlag für die Regelung in Bau- und Zonenordnungen erlassen. Das entsprechende Merkblatt (Veloabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen), sei unter [www.velo.zh.ch/Veloparkierung](http://www.velo.zh.ch/Veloparkierung) zu finden. Für allfällige Fragen stehe der Gebietsverantwortliche Matthias Grieder gerne zu Verfügung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die BZO wird folgendermassen ergänzt:

Ebenso sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.

Antrag 31  
Zu Art. neu 60 Rechtskraft

Es wird empfohlen, als Überschrift den Begriff "Inkrafttreten" anstelle von "Rechtskraft" zu verwenden. Weiter handle es sich nicht mehr um eine Genehmigung des Regierungsrats, sondern um die Genehmigung der Baudirektion. Deshalb wird empfohlen, den folgenden Textbaustein zu verwenden: "Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG."

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird entsprechend angepasst.

### Antrag 32 Strassenabstandsregelung

Es wird empfohlen, eine Bestimmung für den Strassenabstand von Neubauten sowohl für Hauptgebäude als auch für Klein- und Anbauten in der Kernzone vorzusehen.

Die Regelung wäre unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung zu formulieren. Fehlt eine Regelung, würde sich der Strassenabstand nach § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG richten und 6 m betragen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

In den Kernzonen wird der Strassenabstand mehrheitlich mittels Abstandslinien in den Kernzonenplänen geregelt. Dennoch ist es zweckmässig, die Möglichkeit einer Abweichung vom 6 m Abstand in der BZO zu regeln. Artikel neu 18 wird daher folgendermassen ergänzt:

"Ansonsten beträgt der minimale Strassenabstand bei Hauptgebäuden 3.5 m, vorbehaltlich der Verkehrssicherheit und des Ortsbildschutzes."

Für Klein- und Anbauten wird auch unter Berücksichtigung von Einwendung 6 Artikel neu 50 folgendermassen ergänzt:

"In allen Zonen haben sie einen minimalen Abstand von 2 m gegenüber kommunal rechtsgenügend ausgebauten Strassen und Plätzen einzuhalten, sofern die Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der besonderen Aussenräume berücksichtigt werden. "

### Empfehlung 33 Parkierungsvorschriften aus Sicht Lufthygiene

Zur Erreichung der Zielsetzungen bezüglich Modal-Split wird empfohlen, die Parkplatz-Bestimmungen (Art. 55 und 56 BZO) an die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen.

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 (Raumordnungskonzept) sei die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit habe der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel). Gemäss Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland 2. Generation vom 30. Mai 2012 soll der Modalsplit von 17 % im Jahr 2010 auf 21 % im Jahr 2030 erhöht werden, bezogen auf den bimodalen Modal-Split (Anteil ÖV an der Summe des motorisierten Individualverkehrs und des ÖV).

Die Abstützung von Art. 55 BZO auf die genannte Wegleitung der Baudirektion werde begrüsst. Diese sei jedoch besonders

wichtig bei Kunden- und Besucherparkplätzen und solle deshalb auch in Art. 56 BZO (Besucherparkplätze) wie folgt aufgenommen werden: "Bei Büro- und Geschäftshäusern, Industrie- und Gewerbebauten sowie bei anderen Nutzungsarten und beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Besucher- und Kundenparkplätze im Einzelfall aufgrund der kantonalen Wegleitung".

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat hält an der bestehenden, bewährten Regelung fest. Wo möglich wird diese an die Wegleitung der Bau- und Verkehrsplanung angepasst. Es bleibt aber zu bedenken, dass Russikon eine ländliche Gemeinde ohne S-Bahnanschluss ist. Viele Einwohner sind daher auf das Auto und entsprechend auf genügend Abstellplätze angewiesen.

### 9.4.3 Anträge zum Zonenplan

#### Antrag 34

Zonenplan  
Verordnung über die einheitliche  
Darstellung von Nutzungsplänen  
(VDNP)

Es wird beantragt, dass die Darstellung der Zonenplanrevision die Vorgaben der VDNP (Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen) einhält und entsprechend überarbeitet wird.

Am 1. August 2016 sei die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) in Kraft getreten. Es sei festgestellt worden, dass die Vorgaben grösstenteils umgesetzt wurden. Gemäss einer ersten Beurteilung seien bei der Überarbeitung vor allem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- In der Beschriftung der Legendenpunkte und der Zonen im Zonenplan sei die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen.
- Die Farbe des Legendenpunkts W1 (resp. W1/20) sei gemäss dem Anhang der VDNP zu prüfen. Es scheine, als wäre das hellere Gelb gewählt worden.
- Bei der Aufzählung der Ergänzungspläne seien folgende Berichtigungen vorzunehmen:
  - Der Verkehrsplan sei kein Ergänzungsplan und dementsprechend nicht in der Liste aufzuführen.
  - Beim Waldabstandslinienplan Madetswil stehe nur "Waldabstand Madetswil". Zudem sei der Begriff zweimal aufgeführt.
  - Zwei private Gestaltungspläne seien vergessen worden: Priv. GP "Alte Gärtnerei", genehmigt am 5. September 2012 und priv. GP "Geeren Rumlikon", genehmigt am 9. Februar 2012.

- Es wird empfohlen, die Gestaltungspläne im Zonenplan mit einer Abkürzung (z.B. GP1, GP2 o.ä.) im Sinne einer Information zu bezeichnen.
- Beim privaten Gestaltungsplan Obermoos sei der Gestaltungsplanperimeter auf Höhe des Rosinliwegs zweigeteilt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die entsprechenden Anpassungen werden vorgenommen.

Antrag 35  
Reservezonen in Madetswil  
und Wilhof

Es wird beantragt, dass die östliche Reservezone in Madetswil und jene in Wilhof aufgehoben werden.

Gemeinden würden nur Reservezonen ausweisen können, wo im kantonalen Richtplan Siedlungsgebiet hinterlegt ist. Das bedeute, dass die östliche Reservezone von Madetswil und jene in Wilhof aufzuheben seien. Im Nachgang dazu werde der Kanton den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Russikon entsprechend anpassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die im Zonenplan als Reservezonen bezeichneten Flächen, welche sich jedoch nicht im Siedlungsgebiet gemäss kantona-lem Richtplan befinden, werden aufgehoben.

Antrag 36  
Einzonung Rumlikon  
Unterdorf

Es wird beantragt, dass auf die Einzonung Rumlikon Unterdorf verzichtet wird.

Die Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 2988 in Rumlikon von Landwirtschaft zu Kernzone sei nicht zielführend. Zum einen fehle als Grundlage für Einzonungen das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan und die bisherige Wohnnutzung an diesem Ort bleibe auch bestehen, wenn die Parzelle in der Landwirtschaftszone verbleibt. Für die Gebäude gelte das Erweiterungsmass nach Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG). Sofern die Gebäude rechtmässig bewilligt und nach dem 1. Juli 1972 nicht erweitert worden seien, könnten die Gebäude zur Verdichtung bis zu 30 % erweitert werden. Ob aufgrund der Lage in der Kernzone eine weitergehende Verdichtung möglich wäre, sei zu bezweifeln. Zudem sollte die neue Grenze der Kernzone nicht mitten durch den Unterstand südlich des Gebäudes Vers.-Nr. 626 verlaufen. Sofern nicht bereits klar sei, dass dieses abgerissen wird, werde eine solche Grenzziehung als problematisch erachtet. Sie werde zwangsläufig zu Schwierigkeiten bei der in der Regel folgenden Freistellung vom bäuerlichen Bodenrecht führen. Auch betreffend Gartennutzung sei diese Grenzziehung vermutlich nicht weiter thematisiert worden.

Aus Sicht Landwirtschaft wären bei einer Einzonung allfällige spätere Konflikte betreffend Immissionsklagen nicht auszuschliessen. Es sei zu beachten, dass gemäss dem Bericht "Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen" (FAT-Bericht 476, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, 1995) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen neue landwirtschaftliche Bauten oder Änderungen der Betriebsweise bestehender landwirtschaftlicher Betriebe nur mehr bedingt möglich sind. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müssten bei allfälligen Geruchsklagen lufthygienische Sanierungen verfügt und je nach Zahl, Art und Haltungsform der Tiere massive Einschränkungen angeordnet werden.

Innerhalb des zur Einzonung vorgesehenen Gebiets (Grundstück Kat. Nr. 2988) befindet sich im Weiteren eine Starkstromleitung. Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen neue Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo der Anlagegrenzwert von bestehenden oder raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Stromanlagen eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) dürften also nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1 Mikrot Tesla eingehalten wird. Als OMEN würden z.B. Wohn- und permanente Arbeitsräume, Schulen und Kindergärten sowie raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze gelten. Bauten wie z.B. Garagen oder Gartengebäude seien auch in jenem Bereich zulässig, in dem der Anlagegrenzwert überschritten wird (NIS-Korridor). Vor Festsetzung der neuen Bauzone sei jeweils abzuklären, ab welcher Distanz zur Stromleitung der Anlagegrenzwert für (neue) OMEN eingehalten werde (Auskünfte dazu erteilt die Leitungsbetreiberin). Bei der Einzonung eines Grundstücks, das im NIS-Korridor liegt, sei eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch einzutragen. Über die Ausdehnung des NIS-Korridors sei die Betreiberin der Anlage auskunftspflichtig. Vor der Genehmigung einer Nutzungsänderung von Grundstücken in der Nähe einer Starkstromleitung sei die Betreiberin der Anlage gemäss Art. 11 a der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) anzuhören.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat hält an der Einzonung dieses landwirtschaftlichen Gebäudes fest. Beim kantonalen Richtplan handelt es sich nicht um einen parzellenscharfen Plan, sodass eine kleinräumige Einzonung im Grenzbereich des Siedlungsgebiets vertretbar erscheint.

Antrag 37  
Bauzonenabtausch  
Kernzone Madetswil

Der Bericht wird hinsichtlich der Überlegungen zur Einzonung ergänzt. In diesem Schritt wird auch auf den Umgang mit nicht-ionisierender Strahlung eingegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anpassung der Kernzongrenze Madetswil bei Parzelle Kat. Nrn. 1932, 1933, 1934 und 1952 nur zugestimmt werden könne, wenn die Grundstücksgrenzen vor der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ebenfalls an die neue Situation angepasst werden und somit Bauzongrenze und Parzellengrenzen deckungsgleich sind.

Im erläuternden Bericht werde auf Grenzbereinigungen im Umfeld der Grundstücke Kat. Nrn. 1857, 1930, 1931, 1932, 1933 und 1934 hingewiesen. Allerdings betreffe die Ein-/Auszonung, welche nur im Kernzonenplan etwas genauer ersichtlich sei, die Grundstücke Kat. Nrn. 1952 und 2860. Dort habe jedoch bisher noch keine Grenzbereinigung stattgefunden. Somit hätte die Zonenplanänderung derzeit zur Folge, dass entlang der Grundstücke Kat. Nrn. 1932, 1933 und 1934 ein kleiner Teil der Kernzone ausserhalb der Parzellen und somit auf der Landwirtschaftsparzelle Kat. Nr. 2860 liegt. Ein unterschiedlicher Verlauf von Kernzone und Parzellengrenze sei zu vermeiden. In Absprache mit der Abteilung Landwirtschaft (Herr Fortunat Blass) des ALN sei in Koordination mit der Zonenplanänderung vor der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung die entsprechende Grenzmutation vorzunehmen. Es sei an dieser Stelle an das nachfolgend abgebildete Mutationsgesuch Nr. 561 (Ausschnitt) vom 19. April 2017 zu erinnern, welches dem Kanton mit E-Mail der Bauverwaltung vom 28. September 2017 zur informellen Stellungnahme übermittelt worden ist.



Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Grenzberichtigung findet parallel zur BZO-Revision statt.

Antrag 39  
Grundstücke Kat. Nrn. 3075  
und 3373 (Reservezonen)

Es wird beantragt, dass auf den Parzellen Kat. Nrn. 3075 und 3373 die Umgebungsschutzflächen des Schutzobjekts Nr. 3 gemäss der Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Russikon vom 15. April 2008 der Freihalte- oder der Landwirtschaftszone zugeordnet wird.

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 sei durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken.

Gemäss Zonenplan bestehe im Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 3075 und 3373 eine Reservezone. Diese betreffe das Schutzgebiet Russiker Ried, Objekt Nr. 2174 gemäss der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung; SR 451.33) vom 7. September 1994, Objekt Nr. 752 gemäss Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV; SR 451.34) vom 15. Juni 2001 und Objekt Nr. 3 (Naturschutzumgebungszone) gemäss der Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Russikon vom 15. April 2008.

Nach Ziffer 4.2 der Schutzverordnung Russikon sei in der Naturschutzumgebungszone II A das Errichten von Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art verboten. Es sei deshalb sinnvoll, die Umgebungsschutzflächen einer Freihaltezone oder Landwirtschaftszone zuzuordnen.

Zudem seien von der Teilrevision verschiedene kommunale Schutzobjekte betroffen. Die Umsetzung des Schutzes liege bei der Gemeinde Russikon.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat kann sich damit einverstanden erklären, die entsprechenden Umgebungsschutzflächen neu der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

Er wird jedoch zuhanden des ARE einen Antrag für die nächste Revision des kantonalen Richtplans formulieren. Das Siedlungsgebiet, welches sich im gültigen kantonalen Richtplan unter der Reservefläche Ried befindet, soll bei einer Revision im Gebiet der Reservezone Kronenweg Nord angeordnet werden.



#### Antrag 40 Einzonung Bläsimühle Steinlandstrasse

Es wird beantragt, dass aus Gründen der Vollständigkeit im erläuternden Bericht der Nutzungsplanung an geeigneter Stelle Erläuterungen bezüglich der Einzonung "Bläsimühle, Steinlandstrasse" und dem Uferstreifen bzw. Gewässerraum entlang des angrenzenden Wasserrechtskanal aufzuführen sind.

Der Perimeter der geplanten Einzonung "Bläsimühle, Steinlandstrasse" werde im Nordosten von einem künstlichen Gewässer bzw. Wasserrechtskanal (Wasserrecht Nr. 156 Bezirk Pfäffikon) begrenzt.

Die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen würden für alle Gewässer gelten, das heisst auch für den vorliegenden künstlichen Wasserrechtskanal. Ein Gewässerraum sei auszuscheiden bzw. die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung komme zur Anwendung, wenn die Sicherung der Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) dies erfordere. Solange nicht geklärt sei, ob die genannten Gewässerfunktionen die Ausscheidung eines Gewässerraums verlangen, sei an diesem Kanal vom Bestehen eines 9,3 m breiten Uferstreifens (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle; Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) auszugehen.

Die vorgesehene Einzonung liege vollständig innerhalb dieses Uferstreifens. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum sei grundsätzlich wie obenstehend erläutert als Bauzone nicht geeignet und deshalb einer Nichtbauzone zuzuordnen. Da es sich bei der vorliegenden Einzonung um eine bereits bestehende kommunale Strasse handle, welche der Erschliessung bereits bestehender Bauten dient, und lediglich eine geringfügige Arrondierung der Bauzone resultiert (45 m langer Strassenabschnitt mit einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup>), sei jedoch in diesem besonderen Fall eine Einzonung genehmigungsfähig.

Es wird ausserdem auf die folgenden geltenden Nutzungsbeschränkungen im Bereich des Kanals hingewiesen: Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41 a GSchV sei an diesem Kanal der erwähnte 9,3 m breite Uferstreifen (gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es sei sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Ferner sei die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken zu gewährleisten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Antrag 41  
Einzonung Madetswil Balm

Es wird darauf hingewiesen, dass der Perimeter der geplanten Einzonung "Madetswil Balm" derart anzupassen sei, dass der Uferstreifen des Gsangbachs ausserhalb der Bauzone bleibt und die Abgrenzung der Einzonung entlang des Gebäudes Assek.-Nr. 194 verläuft, damit die Einzonung genehmigungsfähig werde.

Es sei folglich auf die Einzonung des westlichen Teils der Fläche zu verzichten.

Im Perimeter der geplanten Einzonung "Madetswil Balm" (vgl. Kap. 5 des Erläuternden Berichts) liege der eingedolt fließende Gsangbach, öffentliches Gewässer Nr. 4.0. Der Gewässerraum für den Gsangbach sei noch nicht festgelegt worden. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41 a GSchV komme eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 9.3 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle bzw. des Dolen-Durchmessers; Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist.

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum sei von Bauten und Anlagen freizuhalten, es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage (1 wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41 c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung). Demzufolge sei der Uferstreifen bzw. Gewässerraum als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes) sowie gestützt auf Art. 17 RPG einer Nichtbauzone zuzuordnen. Damit die geplante Einzonung "Madetswil Balm" genehmigungsfähig werde, sei der Perimeter der Einzonung derart anzupassen, dass der Uferstreifen des Gsangbachs ausserhalb der Bauzone bleibt.

Diese Anpassung dränge sich auch aus nutzungsplanerischer Sicht auf. Einzonungen, welche zu baulichem Wachstum führen, seien in Russikon generell nicht zulässig. Im vorliegenden

Fall in Madetswil finde die Einzonung auf einer bereits überwiegend überbauten Fläche statt. Im westlichen Teil der einzuzonenden Fläche sei das Grundstück hingegen noch weitgehend unüberbaut. Die Abgrenzung der einzuzonenden Fläche ist unter Berücksichtigung des Uferbereichs des Gsangbachs eng auf das Gebäude Assek.-Nr. 194 auszurichten. Der bauliche Spielraum werde gemäss Kernzonenplan auf den Bestand des Gebäudes ausgerichtet, so dass die Einzonung insgesamt zu keinem baulichen Wachstum führe.

*Nach erneuter Prüfung vom 8.3.2018 wird der Mitbericht wie folgt ergänzt und präzisiert:*

*Für die vorgesehene Einzonung ist der bereits mitgeteilte Uferstreifen von 9.3 m Breite (gemäss AV-Daten) oder allenfalls ein aufgrund der genauen Dolenbreite bestimmter Uferstreifen von 9.4 m Breite massgebend. Die für den künftigen Gewässerraum in diesem Abschnitt massgebende Gerinnesohlenbreite wird erst zu einem späteren Zeitpunkt – im Rahmen der Gewässerraumfestlegung – definiert. Folglich ist die Abgrenzung auf den Rand oder ausserhalb des geltenden Uferstreifens von 9.3 m bzw. 9.4 m zu legen.*

*Der nördliche Teil des Gebäudes Nr. 194 (Scheune) ragt bis ca. 5 m in den Uferstreifen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits bestehendes, baulich in sich zusammenhängendes Gebäude handelt und lediglich eine geringfügige Arrondierung der Bauzone resultiert (im Uferstreifen liegende Fläche dieses Gebäudes beträgt ca. 30 m<sup>2</sup>), ist in diesem besonderen Fall die Einzonung dieser Gebäudeecke (ohne die innerhalb des Uferstreifens liegenden Teile der nördlichen und westlichen Vorbauten) genehmigungsfähig. Wir weisen jedoch auf die für diese Gebäudeecke weiterhin geltenden Nutzungsbeschränkungen hin:*

*Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Gemäss § 15 m HWSchV geniessen sie innerhalb der Bauzonen eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten).*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die zur Einzonung beantragte Fläche wird so eng wie möglich um das bestehende Gebäude geführt, damit der entsprechenden Uferstreifen des Gsangbachs so wenig wie möglich von der Einzonung betroffen ist.

Antrag 42  
Entwicklungsmöglichkeiten  
Gündisau

## 9.4.4 Anträge zu den Kernzonenplänen

Es wird beantragt, dass beim Kernzonenplan Gündisau auf die Erhöhung der max. anrechenbaren Gebäudefläche beim Grundstück Kat. Nr. 2676 verzichtet wird. Ebenso sei von der Zuweisung von 200 m<sup>2</sup> max. anrechenbare Gebäudefläche auf Kat. Nr. 2704 abzusehen. Der Erläuterungsbericht auf Seite 27 zum Weiler Gündisau sei im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Kernzonenpläne ausserhalb des Siedlungsgebiets seien nach heutiger Lesart "Weilerkernzonen". Betroffen seien die Kernzonen Sommerau, Gündisau, Ludetswil, Bläsimühle und Teile von Rumlikon. Nach kantonalem Richtplan seien in Weilern Neubauten nicht zulässig.

Bei Veränderungen an einem bestehenden Weilerkernzonenperimeter bzw. an bestehenden Weilerkernzonenbestimmungen gelte der Grundsatz, dass mit den Änderungen kein zusätzliches Wohnpotenzial (über das RPG hinaus) geschaffen werden bzw. keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden dürfen. Die vorliegende Teilrevision der Kernzonenpläne und der entsprechenden Kernzonenvorschriften beschränke sich vorwiegend auf die Neuorganisation der Typisierung der Bauten und weitere Kriterien qualitativer Natur (z.B. Ausscheidung von Fassadenlinien oder besonderen Aussenräumen). Ein quantitatives Wachstum stehe nicht im Vordergrund. Die Prüfung der Kernzonenpläne und der Vorschriften habe gezeigt, dass innerhalb der Teilrevision bis auf die folgenden Ausnahmen kein bauliches Wachstum gegenüber den bisherigen Möglichkeiten resultiert:

- Kernzonenplan Gündisau:
  - die zulässige Geschossfläche beim Grundstück Kat. Nr. 2676 sei von bisher 100 auf 160 m<sup>2</sup> max. anrechenbare Gebäudefläche erhöht worden.
  - Bei den Grundstücken Kat. Nrn. 2704 und 2705 sei das Gebäude des bislang dem Typ C zugewiesenen Gebäudes Assek.-Nr. 286 rot bezeichnet und die ehemals dem Gebäude zugewiesene max. anrechenbare Gebäudefläche auf das benachbarte Grundstück Kat. Nr. 2704 umgelagert worden.
  - Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 werde auf Seite 26 festgehalten, dass im Sinne der inneren Verdichtung die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen im Weiler Gündisau insgesamt geringfügig erhöht werden. Diese Aussage sei nicht konform mit den Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan. Nach Ausräumung der vorgenannten Differenzen sei auf die Aussage zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Kernzonenplan von Gündisau wird so angepasst, dass keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

Antrag 43  
Entwicklungsmöglichkeiten  
Ludetswil

Es wird beantragt, dass beim Weiler Ludetswil auf die Zuweisung von 200 m<sup>2</sup> max. anrechenbarer Gebäudefläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 2110 verzichtet wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Kernzonenplan von Ludetswil wird so angepasst, dass keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

Antrag 44  
Umgang mit altrechtlichen  
Weilerkernzonen

Er wird darauf hingewiesen, dass aufzuzeigen und sicherzustellen sei, dass mit den getroffenen Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine baulichen Potenziale gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten in den Weilern Sommerau, Gündisau, Ludetswil, Bläsimühle und dem nicht im Siedlungsgebiet liegenden Kernzonenbereich von Rumlikon geschaffen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Kernzonenpläne von Sommerau, Gündisau, Ludetswil und Bläsimühle werden so angepasst, dass keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

Hinweis 45  
Bericht Weilerkernzonen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Russikon dazu eingeladen werde, jeweils per Ende Jahr dem ARE einen Bericht über die erteilten Baubewilligungen in den Weilerkernzonen zu erstatten.

Der Bundesrat habe in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone werde die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis 46  
Kernzonenplan Russikon  
Dorf

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Signatur "besonderer Aussenraum" entlang der Berggasse auf Höhe der Grundstücke Kat. Nrn. 1097, 1555 und 783 ausserhalb des Kernzonenplan-Perimeters befinde.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bei der Festlegung "besonderer Aussenraum" in den Kernzonenplänen handelt es sich um eine schematische Darstellung.

Antrag 47  
Kernzonenplan Rumlikon

Es wird beantragt, dass gemäss dem Antrag zum Zonenplan (Antrag 36), von der Einzonung in Rumlikon abzusehen, der Kernzonenplan Rumlikon entsprechend anzupassen ist.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

An der Einzonung dieses landwirtschaftlichen Gebäudes wird festgehalten. Entsprechend erübrigt sich eine Anpassung des Kernzonenplans.

Empfehlung 48  
Legende der  
Kernzonenpläne

Es wird empfohlen, in der Legende der Kernzonenpläne die betreffenden Bestimmungen aus der BZO bei den entsprechenden Legendenpunkten aufzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Zum einfacheren Verständnis der Kernzonenpläne können die betreffenden Bestimmungen auf den Plänen ergänzt werden.

### 9.4.5 Anträge zum Erschliessungsplan

Antrag 49  
Aufhebung  
Erschliessungsplan

Es wird beantragt, dass als Voraussetzung für die Aufhebung des Erschliessungsplans der Nachweis, dass sämtliche Massnahmen aus dem Erschliessungsplan entweder umgesetzt oder obsolet geworden sind und die Feststellung, dass in Russikon die Groberschliessung abgeschlossen ist, erbracht wird. Die Erläuterungen im Bericht zum Verkehrsplan seien entsprechend zu ergänzen.

Die Aufhebung des Erschliessungsplans bedürfe ausserdem eines gesonderten Dispositivs im Protokoll der Gemeindeversammlung.

§ 90 PBG und im Übrigen auch das Bundesrecht verpflichte die Gemeinden zum Erlass von Erschliessungsplänen, wobei der Regierungsrat Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen

von der Festsetzungspflicht entbinden könne. Damit der Aufhebung des Erschliessungsplans materiell nichts entgegenstehe, sei der Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Massnahmen aus dem Erschliessungsplan entweder umgesetzt oder obsolet geworden seien. Zudem sei aufzuzeigen, dass in Russikon die Groberschliessung abgeschlossen sei und der Erschliessungsplan seinen Zweck erfüllt habe und keinen rechtlich eigenständigen Inhalt mehr aufweise (d.h. er begründe weder Rechte bzw. Pflichten für private Grundeigentümer noch für die Gemeinde).

Für die Aufhebung des Erschliessungsplans sei folgendes Verfahren zu berücksichtigen: Nach § 95 PBG werde der Erschliessungsplan im gleichen Verfahren und in gleicher Zuständigkeit wie die Bau- und Zonenordnung festgesetzt; er bedürfe der Genehmigung. Nach § 88 PGB und § 95 PBG sei die Aufhebung des Erschliessungsplans durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen. Gemäss § 32 Abs. 3 PBG sei auch die Teilrevision des Verkehrsplans durch diese festzusetzen. Anschliessend seien beide Vorlagen der Baudirektion zu Genehmigung einzureichen (§ 89 Abs. 1 PBG).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.

#### 9.4.6 Anträge zum Bericht nach Art. 47 RPV

Antrag 50  
Zu Seite 9: Objektliste der kantonalen Denkmalpflege

Es wird beantragt, den bestehenden Textbaustein zur Objektliste der kantonalen Denkmalpflege auf Seite 9 wie folgt anzupassen: "Die kantonale Denkmalpflege führt das "Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung" und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei überkommunalen Schutzobjekten und deren Umgebung. Der Kanton Zürich überprüft derzeit das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, dessen Festsetzung bis Ende 2018 erfolgt. Im GIS-Browser des Kantons können die überkommunal inventarisierten wie auch die bereits formell geschützten Objekte abgefragt werden. Zudem soll mittelfristig das kommunale Inventar auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung abgestimmt werden."

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bericht wird entsprechenden angepasst.

Antrag 51  
Zu Seite 17: Ortsbildschutz

Es wird beantragt, den Text auf Seite 17 zum Ortsbild wie folgt zu präzisieren: "Bestehende oder auch künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die überkommunalen und kommunalen Schutzobjekte betreffen und damit vor allem dem Substanzschutz dienen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Für die überkommunalen Schutzobjekte ist die kantonale Denkmalpflege zuständig."

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bericht wird entsprechenden angepasst.

Antrag 52  
Zu Seite 22: Kap. 4  
Kernzonenpläne

Es wird beantragt, dass im Erläuterungsbericht festgehalten wird, dass jegliche Bauvorhaben an Gebäuden, die im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen sind. Es sei klarzustellen, dass die besagten Gebäude in den Kernzonenplänen nicht separat aufgeführt sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bericht wird entsprechenden angepasst.

Antrag 53  
Hochwasserschutz

Es wird beantragt, dass im erläuternden Bericht die Hochwasser-Gefährdungssituation aufgezeigt und dargelegt wird, wie mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung den möglichen Gefährdungen Rechnung getragen wird (Reduktion der Risiken durch Nutzungsfestlegungen im Zonenplan, Bauvorschriften, Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen) und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist (vgl. § 9 HWSchV).

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1872 vom 19. Dez. 2014) bestünden in den von der Revision der Bau- und Zonenordnung betroffenen Gebieten folgende Gefährdungen:

- Im Gebiet "Zentrum Russikon", welches mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden soll, bestehe eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue bzw. gelbe Bereiche). Ausserdem liege entlang des Russiker Dorfbachs, öffentliches Gewässer Nr. 10.2, eine Hinweisfläche "Ufererosion" vor. Ausserhalb, aber direkt südlich angrenzend an das Gebiet "Im Berg", welches mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden soll, bestehe eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (blauer Bereich).
- Am nördlichen Rand des zur Aufzonung vorgesehenen Gebiets "Im Bettelacher" liege eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). Am südlichen Rand des zur Aufzonung vorgesehenen Gebiets "Im Rebenacher"

liege eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber Bereich). Ausserdem liege entlang des Dunkelbachs, öffentliches Gewässer Nr. 10.0, eine Hinweisfläche "Ufererosion" vor.

- Im zur Aufzoning und z.T. zur Umzoning vorgesehenen Bereich "Kreisel Fehraltorfer-, Pfäffiker- und Unterdorfstrasse" bestehe eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue bzw. gelbe Bereiche). Am westlichen Rand des zur Umzoning vorgesehenen Gebiets "Rumlikon Oberdorf" bestehe eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich).
- Im zur Einzoning vorgesehenen Teilgebiet "Rumlikon Unterdorf" bestehe eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich). Im teilweise zur Einzoning und teilweise zur Auszoning vorgesehenen Gebiet "Madetswil Hinterdorf" liege eine Hinweisfläche "Oberflächenabfluss / Vernässung" vor.
- Im zur Einzoning vorgesehenen Gebiet "Madetswil Balm" liege eine Hinweisfläche "Oberflächenabfluss / Vernässung" vor. Im Gebiet "Gündisau / Alte Sägerei", welches mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden soll, bestehe eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue bzw. gelbe Bereiche). Ausserdem liege eine Hinweisfläche "Grundwasseraufstoss" sowie eine Hinweisfläche "Ufererosion" vor.

Mehrere von der Revision der Bau- und Zonenordnung betroffene Gebiete würden sich demnach in hochwassergefährdeten Bereichen befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung (z.B. durch Aufzonungen) gleichzeitig das Schadenpotenzial erhöht werde. Das Hochwasserrisiko dürfe ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund seien betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Derzeit sei unklar, wie die Hochwassersicherheit im Gemeindegebiete gewährleistet werden kann. Die nach dem Erlass der Gefahrenkarte erforderliche Massnahmenplanung der Gemeinde liege dem AWEL noch nicht vor.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Hinweis 54  
Siedlungsentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen sei, dass die vorgesehenen Zonenplanänderungen in der laufenden Revision des Generellen Entwässerungsplan (GEP) berücksichtigt werden.

Die kantonale Verordnung über den Gewässerschutz (KGSchV) vom 22. Januar 1975 verlange in § 8, dass bei Änderungen des Bauzonenplans der Generelle Entwässerungsplan (GEP) gleichzeitig anzupassen und der Baudirektion (bzw. dem AWEL) zur Genehmigung vorzulegen sei.

Der GEP wäre soeben überarbeitet worden und liege zur Vorprüfung vor. Vermutlich seien die vorliegenden Änderungen für den GEP von untergeordneter Bedeutung, dies sei jedoch zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich nur um geringe Auswirkungen auf den GEP. Dieser werde nach Genehmigung der BZO falls notwendig angepasst.

Hinweis 55  
Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gemeindegebiet von Russikon sich teilweise im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen, Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> befinde. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels seien gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis sei dem AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" vom Juni 2003 zu entnehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Empfehlung 56  
Lichtemissionen

Es wird empfohlen, für die Kern- und Quartiererhaltungszonen entsprechende Vorschriften zur Vermeidung oder Verminderung übermässiger Lichtemissionen gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton zu erlassen.

Lichtimmissionen seien im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, ESG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie könnten sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und seien im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG).

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat erachtete eine solche Vorschrift in der BZO von Russikon nicht als notwendig. Insbesondere da dies in der Polizeiverordnung bereits geregelt ist.