



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0215

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/3

## Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Rütihof» – Genehmigung

Gemeinde **Fehraltorf**

Lage Kat.-Nr. 4639

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1000 vom 22. Mai 2023  
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 22. Mai 2023  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 22. Mai 2023

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der bestehende, rechtskräftige Gestaltungsplan «Rütihof» dient als planungsrechtliche Grundlage für den Gemüsebaubetrieb der Gerber Bio Greens AG. Diese beabsichtigt den Betrieb schrittweise zu erneuern und die Abläufe zu optimieren. Damit insbesondere die Logistik verbessert werden kann, muss eine ehemalige Arealzufahrt wieder in Betrieb genommen werden. Damit dies möglich ist, müssen die Gestaltungsplanvorschriften entsprechend angepasst werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Fehraltorf stimmte mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Rütihof» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 19. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage (Revisionsbestandteile) Das Gestaltungsplangebiet verfügt über zwei Arealzufahrten von der Zürcherstrasse. Im rechtskräftigen Gestaltungsplan war die Arealzufahrt «2» nur provisorisch zugelassen, bis zum Zeitpunkt der Bewilligung des ersten Bauvorhabens im Bereich «Wohnen und Gewerbe I». Da eine solche Bewilligung erteilt wurde, kann die Arealzufahrt «2» aktuell nicht

mehr genutzt werden. Da die Arealzufahrt für das neue Erschliessungs- und Logistikkonzept wieder erforderlich ist, wird Art. 5 Abs. 2 GPV so angepasst, dass die Arealzufahrt «2» ausschliesslich als Zufahrt dauerhaft zugelassen ist.

Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 18. April 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.  
Genehmigungsprüfung

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Zuständigkeit für Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter bedürfen somit gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Bewilligung des kantonalen Amts für Raumentwicklung als zuständige kantonale Behörde. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, sämtliche Baugesuche im Perimeter des Gestaltungsplans der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung einzureichen. Die örtliche Baubehörde hat eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften beizulegen.  
Baubewilligungen

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Rütihof», welchem die Gemeindeversammlung Fehraltorf mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'020.90 (104 103/83100.40.200) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv I dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen

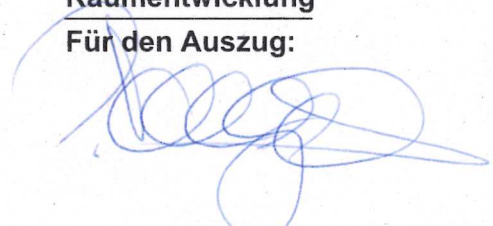
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

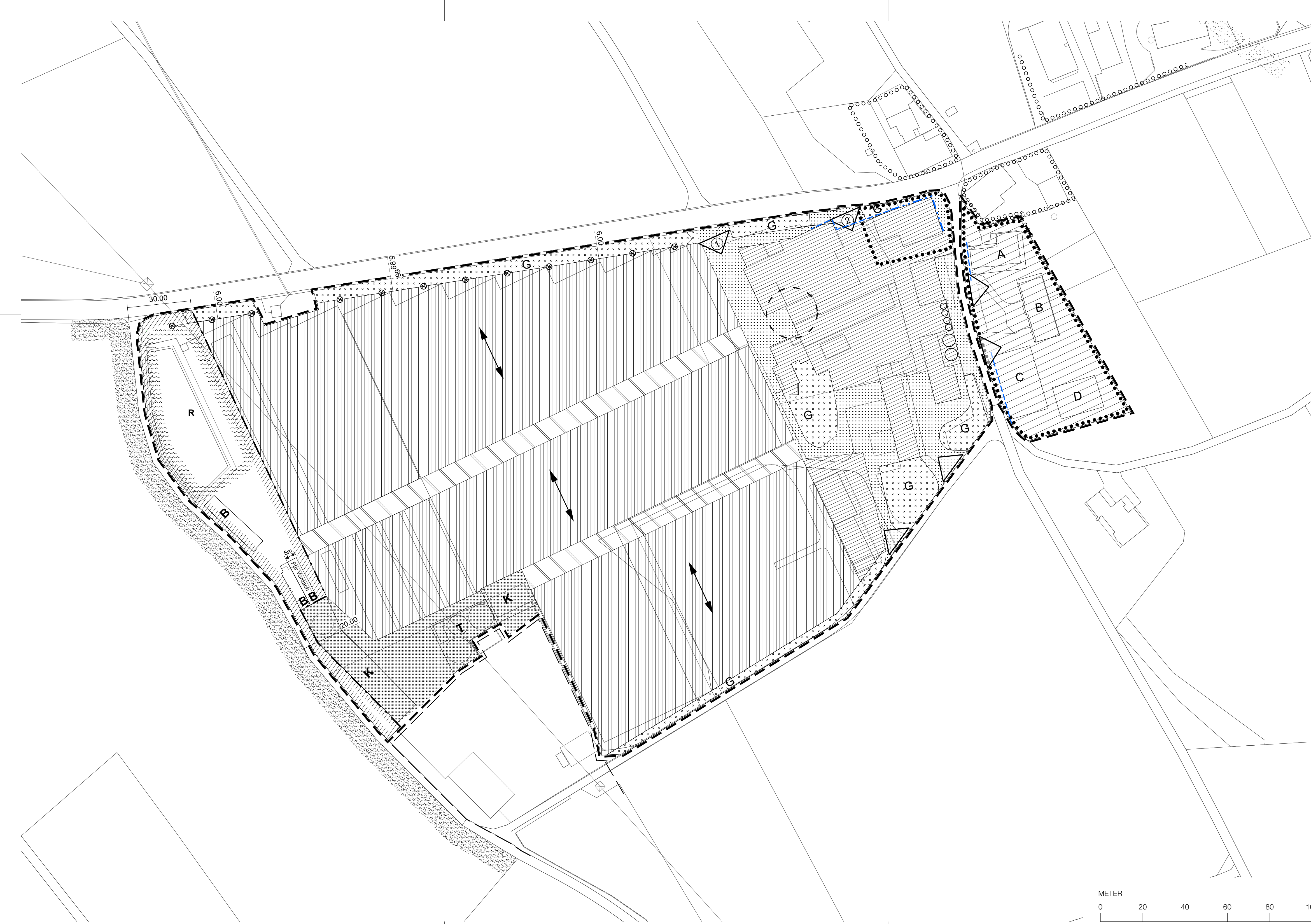
V. Mitteilung an

- Gemeinde Fehraltorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
- Gerber Bio Greens AG, Zürcherstrasse 75, 8320 Fehraltorf (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 6. NOV. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





**Festlegung**

- Perimeter Gestaltungsplan "Rüthof"
- Bereich Wohnen und Gewerbe I
- Bereich Wohnen und Gewerbe II mit Baubereich für Hochbauten
- Bereich Glashäuser
- Bereich für Kompostieranlage und Kraftzentrale mit Baubereichen K+T für Hochbauten
- Bereich für Freilandkulturen und Wassersammelbecken (R) mit Baubereich B für besondere Gebäude, sowie Baubereich B nur für Vordach zu besondere Gebäude
- Grünfläche
- Baumreihe
- Perimeter Ortsbildschutz
- Baulinie
- Obligatorische Bauflucht
- Waldabstandslinie
- Arealzufahrt (Zufahrt ② nur als Zufahrt gemäss § 5 Abs. 2 GPV)
- Erschliessung Glashäuser
- Interne Erschliessung, Vorplätze
- Massgebende Firstrichtung pro Bereichsteil

**Informationsinhalte**

- Perimeter Kernzone Rüti
- Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan "Erweiterung regionale Kompostieranlage Fehraltorf"
- Wald
- Hochspannungsfreileitung NOK
- Verdachtsfläche I.9 gem. Altlastenkataster
- Bestehende Gebäude



**Teilrevision Arealzufahrt**  
Privater Gestaltungsplan "Rüthof"

Situationsplan  
Mst. 1:1000

Stand Festsetzung: 22. Mai 2023

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am: 7. Juni 2023

.....  
Gerber Bio Greens AG  
Christian Gerber

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: .....

Im Namen der Gemeindeversammlung:  
Der Präsident: ..... Der Gemeindevorsteher: .....

Anton Müff ..... Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

## Privater Gestaltungsplan „Rütihof“

### Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

Teilrevision Arealzufahrt / Stand vom 22. Mai 2023

Von der Grundeigentümerin **aufgestellt am: 7. Juni 2023**




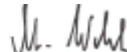
Gerber Bio Green AG, **Christian Gerber**

Von der Gemeindeversammlung **zugestimmt am:**

Für die Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

**Der Gemeindeschreiber**

	
---	---

Anton Muff

**Marcel Wehrli**

Von der Baudirektion **genehmigt am:**

Für die Baudirektion:

Die unterzeichnende Grundeigentümerin stellt, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan „Rütihof“ auf mit folgenden Bestimmungen:

<b>Bestandteile</b>	<b>§ 1</b> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und diesen Bestimmungen.
<b>Geltungsbereich</b>	<b>§ 2</b> Der Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1'000 eingetragenen Perimeter.
<b>Zweck</b>	<b>§ 3</b> Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeit für den Garten- und Gemüsebau sowie Landwirtschaft. Dabei ist den ortsbaulichen Ansprüchen der Aussenwacht Rüti Rechnung zu tragen.
<b>Bauvorschriften</b>	<b>§ 4</b> <sup>1</sup> Es gelten für Gebäude in den einzelnen Bereichen folgende Massvorschriften:

	Bereich Wohnen und Gewerbe		Bereich Glashäuser + Erschliessung Glashäuser	Baubereiche K+T (Kompostieranlage + Kraftzentrale)
	Im Perimeter Ortsbildschutz			
Überbauungsziffer max. - für Hauptgebäude - für besondere Gebäude	25 % 5 %	- -	- -	- -
Vollgeschosszahl max.	2	2	1	1
Dachgeschosszahl bei erreich- ter Vollgeschosszahl max.	2	2	Kein DG	Kein DG
Gebäudelänge max.	30 m	-	-	-
Gebäudehöhe max.	7 m	gem. PBG	6.0 m	6.5 m <sup>2)</sup>
Firsthöhe max.	gem. PBG	gem. PBG	4.5 m <sup>1)</sup>	3.0 m
Gesamthöhe	-	-	7.1 m	9.5 m <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Die Firsthöhe darf nur soweit beansprucht werden, als die zulässige Gesamthöhe eingehalten bleibt.

<sup>2)</sup> Für die Kraftzentrale selbst gilt § 4 Abs. 4

<b>Lärmschutz</b>	<sup>2</sup> Neue Wohnnutzung ist gegenüber der Lärmbelastung der Zürcherstrasse zu schützen. In der ersten Bautiefe entlang der Zürcherstrasse dürfen kritische Empfangspunkte (EP) nur nach Süden, d.h. von der Lärmquelle abgewandt, orientiert sein. Als EP gelten die zur Lüftung eines Wohnraumes (Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster.
<b>Perimeter Ortsbildschutz</b>	<sup>3</sup> Im Perimeter Ortsbildschutz haben sich die Bauten in ihrer Erscheinung dem Bild der Aussenwacht Rüti anzupassen. Für das Gebiet östlich des Burgwegs sind dabei die Vorschriften der Kernzone für den Bautyp B, Neubau, gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf massgebend. Die Bauten in den Baubereichen A und B sind in einer ersten Etappe zu realisieren. Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für das Gebiet westlich des Burgwegs gilt, dass die Baute an der obligatorischen Bauflucht mindestens zur Kantonsstrasse und der Kreuzung hin die typischen Strukturmerkmale wie markanter 2-geschossiger Baukörper mit typischer Traufflinie und strassenseitiger Dachfläche sowie Fassadengestaltung aufweisen muss.

<b>Kraftzentrale</b>	<sup>4</sup> Im Baubereich des Bereichs Kompostieranlage und Kraftzentrale ist ein Gebäude für die Kraftzentrale zulässig mit einer Gesamthöhe (Gebäude- und Firshöhe) von max. 7 m, wobei Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten die maximale Gesamthöhe übersteigen dürfen.
<b>Erschliessungsbereiche</b>	<sup>5</sup> Der Bereich der Erschliessung Glashäuser darf teilweise durch verglaste Bauten überstellt werden; dabei ist die Firstrichtung frei. Vordächer dürfen in Länge und Tiefe unbeschränkt in die Bereiche der internen Erschliessung und der Erschliessung Glashäuser hineinragen, soweit sie die reglementarischen Abstände zu Dritten einhalten.
<b>Nutzungszweck</b>	<b>§ 5</b> Die Nutzung ist nur zum Zweck des Landwirtschafts- und Gärtnerbetriebs, von Wohnungen für Betriebsangehörige sowie der betriebseigenen Kompostieranlage zulässig.
<b>Arealzufahrt</b>	<sup>1</sup> Für die Arealzufahrten ist der Situationsplan 1:1'000 massgebend.  <sup>2</sup> Die Arealzufahrt $\mathcal{Z}$ ist ausschliesslich als Zufahrt zugelassen.
<b>Bepflanzung</b>	<sup>3</sup> Die Bepflanzung von Grünflächen, des Retentionsbeckens sowie der Baumreihe an der Zürcherstrasse hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Bei der Baumreihe an der Zürcherstrasse ist für die Anzahl und Lage der Bäume die Signatur im Situationsplan orientierend, wobei die konkrete Lage der Bäume mit der Anordnung der Glashäuser abgestimmt werden kann. Die Baumreihe muss spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanänderung 2015 eingepflanzt sein.
<b>Wassersammlung und Retention</b>	<b>§ 6</b> In dem im Plan bezeichneten Bereich „Wassersammelbecken (R)“ ist ein Becken zum Sammeln von Wasser wie auch ein anschliessendes Retentionsbecken zulässig. Das Retentionsbecken ist so zu gestalten, dass dieses zu keiner Falle für Kleintiere und Amphibien wird. Dazu sind Flachuferbereiche und allfällige zusätzliche Ausstiegshilfen anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass das Becken nicht vollständig trockenfällt, sondern immer eine minimale Wasserfläche aufweist, damit Amphibienlaich und -larven überleben. Etwaige vorhandene Absperrungen/Zäune zwischen dem Retentionsbecken und dem Burgholzweg sind für Kleintiere durchgängig zu gestalten.
<b>Lufthygiene</b>	<b>§ 7</b> Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen.
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	<b>§ 8</b> Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) zugeordnet.
<b>Weitere Vorschriften</b>	<b>§ 9</b> Soweit der Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf.
<b>Infraittreten</b>	<b>§ 10</b> Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

## **Privater Gestaltungsplan „Rütihof“**

### **Teilrevision Arealzufahrt**

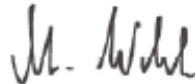
#### **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Festsetzung)**

**Von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2023 zugestimmt.**

**Gemeinderat**



Anton Muff  
Gemeindepräsident



Marcel Wehrli  
Gemeindeschreiber



**Auftraggeberin**

**Gerber Bio Greens AG  
Hr. Christian Gerber  
Rütihof  
8320 Fehraltorf**

**Verfasser**



e10-planning

**Büro für Raumplanung und Baurecht**

**Roland Iten  
Loren-Allee 18  
8610 Uster**

+41 (0) 79 346 15 28

roland.iten@e10-planning.ch

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Entwicklungsabsichten</b>	<b>4</b>
Anlass zur Teilrevision	5
<b>2. Vorgaben und Vorabklärungen</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Richtplanung</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Nutzungsplanung</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Vorabklärung Strasseninspektorat</b>	<b>8</b>
Vorabklärung beim Gemeinderat Fehraltorf	8
<b>3. Ausführungen zur Erschliessung</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Verkehrsregime</b>	<b>8</b>
<b>3.2 Verkehrsaufkommen</b>	<b>9</b>
<b>3.3 Knotenanforderungen</b>	<b>10</b>
Verkehrsauswirkungen	11
<b>4. Revisions-Inhalt</b>	<b>11</b>
<b>5. Mehrwertabgabe</b>	<b>12</b>
Verfahren	12
<b>5.1 Vorprüfung und Mitwirkung</b>	<b>12</b>
<b>5.2 Ausarbeitung und Zustimmung durch Grundeigentümer</b>	<b>13</b>
Zustimmung durch Gemeindeversammlung und Genehmigung	13
<b>6. Würdigung</b>	<b>13</b>

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Ausgangslage

Der Weiler Rüti liegt an der Zürcherstrasse zwischen den Dörfern Fehraltorf und Gutenswil, auf Gemeindegebiet Fehraltorf. Der Weiler umfasst rund 20 Hauptgebäude und ist im gültigen Zonenplan der Kernzone und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auf der südlichen Seite der Zürcherstrasse gilt der private Gestaltungsplan Rütihof, welcher seit dem 26. Juli 1995 rechtskräftig ist. Am 16. Juni 2016 wurde eine Änderung betreffend die Gewächshäuser, das Sammelbecken sowie die Kraftzentrale genehmigt. Der Gestaltungsplan Rütihof dient der Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeiten für den Garten- und Gemüsebau sowie die Landwirtschaft.



Lageplan / Ortophoto

### 1.2 Entwicklungsabsichten

Die Gerber Bio Greens AG ist ein landwirtschaftlicher Gemüsebaubetrieb, der seit 1944 auf die Produktion und die Vermarktung von Frisch- und Lagergemüse spezialisiert ist. Seit 1999 wird nach den Richtlinien des Biolandbaus mit dem Label der Bio Suisse Knospe produziert. Der Betrieb bewirtschaftet ca. 3 ha Gewächshausfläche und ca. 80 ha Freilandflächen in der Umgebung von Fehraltorf. In der Hochsaison sind bis zu 70 Mitarbeitende beschäftigt. Das Bio-Gemüse wird an die Grossverteiler geliefert und im Raum Zürich – Ostschweiz vermarktet. Die tägliche Auslieferung erfolgt verpackt und etikettiert.

In einer nächsten Entwicklungsetappe ist ein Ersatzbau für das Gebäude Vers.-Nr. 354 geplant, welches als Lager für Hilfsstoffe und Gebinde diente. Der Ersatzbau soll als Remise und als Werkstatt dienen. Das entsprechende Baubewilligungsverfahren soll noch im 2022 durchgeführt werden.

In einer weiteren Entwicklungsetappe sollen das alte Logistikgebäude und das Kühlraumgebäude (Vers.-Nr. 53) erneuert und auf die Bereiche der alten Gebäude Vers.-Nrn. 282 und 440 ausgeweitet werden. Dabei stehen die Optimierung der betrieblichen Abläufe und die Reduktion des Energieverbrauchs im Vordergrund. Die Rampen für die gekühlten Lkws sind auf der Westseite des Gebäudes bestehend. Diese Lkws werden über das Heck be- und entladen und über die Arealzufahrt 1 erschlossen. Die gesamten Lager- und Logistikgebäude werden gekühlt, um optimale Bedingungen für die Haltbarkeit des Gemüses zu schaffen.

Für die Anlieferung des Gemüses vom Feld ist auf der Ostseite des neuen Gebäudes eine breite Anlieferungsrampe für die mit Seitenablad organisierten Erntewagen (Traktoren mit Anhängern) vorgesehen. Dabei wird eine Automatisierung angestrebt. Diese ostseitige Gemüseablade-Rampe hat gegenüber den westseitigen Beladungsrampen nicht die gleiche Höhe. Eine Trennung ist somit nicht nur betrieblich/logistisch sondern auch funktional erforderlich und sinnvoll, sodass die Verarbeitung, Lagerung, Verpackung und Auslieferung der Produkte im neuen Kühlgebäude effizient organisiert werden können.

Die topografische Höhendifferenz von 4-5 m zwischen der Ost- und Westseite des Gebäudes soll für die internen Abläufe geschickt genutzt werden. So können Kisten über Rollbänder mit Gefälle transportiert und somit Energie eingespart werden.

### 1.3 Anlass zur Teilrevision

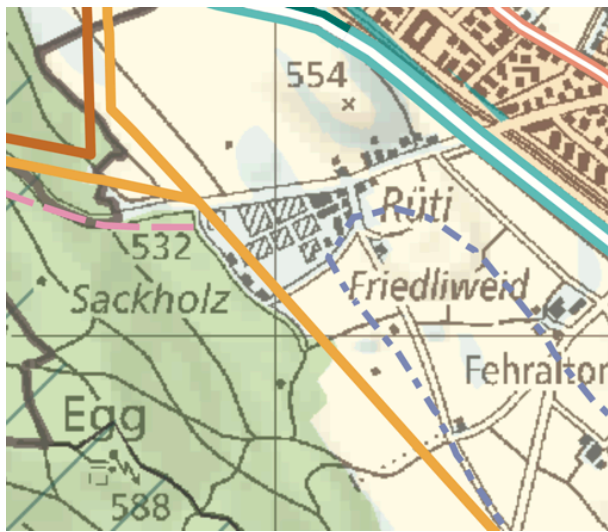
Die vorgesehene betriebliche Organisation bedingt die Bedienung der geplanten Rampen. Die Erntefahrzeuge können auf kleinem Raum jedoch nicht wenden. Die im privaten GP Rütihof definierte Zufahrt 2 wird als Arealzufahrt dringend wieder benötigt. Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) schliesst diese Zufahrt jedoch aus.

Die Teilrevision des Gestaltungsplans Rütihof beschränkt sich darum auf die Regelungsänderung dieser Zufahrt, d.h. es bedarf ausschliesslich der Anpassung des Artikels 5 GPV. Alle weiteren GP-Bestimmungen bedürfen keinen Anpassungen und sollen übernommen werden. Auch der GP-Situationsplan Rütihof kann unverändert bestehen bleiben.

## 2. Vorgaben und Vorabklärungen

### 2.1 Richtplanung

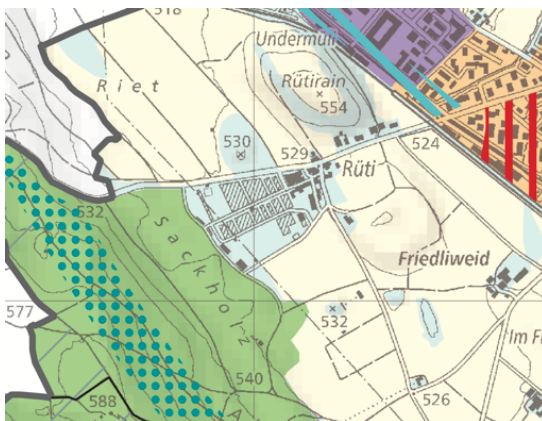
Die übergeordneten Richtplanvorgaben sind bei der Revision von Gestaltungsplänen zu beachten. Nachstehend sind aus diesem Grund Auszüge des vom Kantonsrat am 6. Februar 2023 festgesetzten kantonalen Richtplans sowie des vom Regierungsrat am 29. Juni 2022 genehmigten regionalen Richtplans Oberland dargestellt.



Auszug kantonalen Richtplan

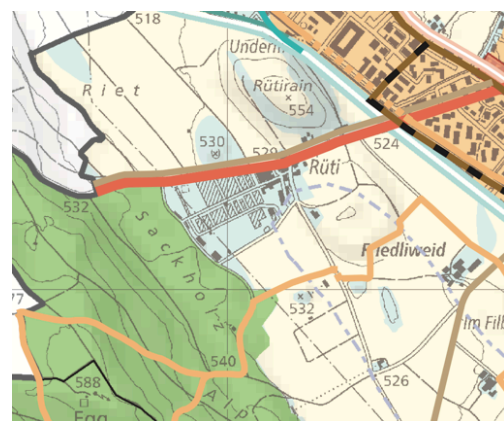
hellblau Fläche = übriges Landwirtschaftsgebiet

orange Linie = best. Höchstspannungsleitung



Auszug Regionaler Richtplan Oberland

Siedlung und Landschaft



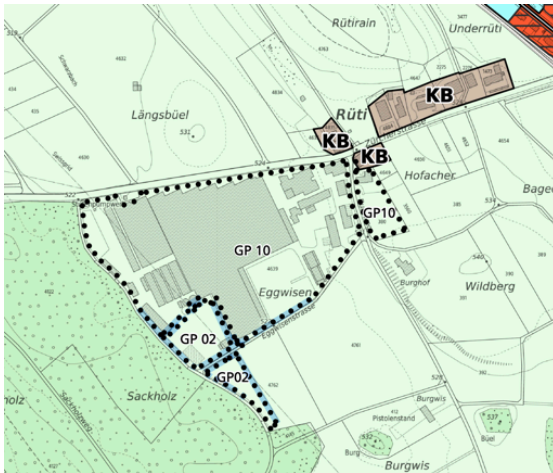
Auszug Regionaler Richtplan Oberland

Verkehr

Gesamthaft wird festgehalten, dass die übergeordneten Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans mit der vorliegende Teilrevision zur Änderung des Verkehrsregimes nicht im Widerspruch stehen.

## 2.2 Nutzungsplanung

Der Weiler Rüti ist im gültigen Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf teilweise der Kernzone zugewiesen. Die Gebäude des Garten- und Gemüsebaubetriebs, welche in der Ecke zwischen Zürichstrasse und Burgweg liegen, befinden sich in der Landwirtschaftszone und sind mit den Gestaltungsplänen Nrn. 02 und 10 überlagert.



Auszug gültiger Zonenplan der Gde Fehraltorf



Auszug Gestaltungsplan Rütihof Nr. 10

Der private Gestaltungsplan macht im Zusammenhang mit dem Erschliessungsregime in § 5 GPV zur Arealzufahrt folgende Regelung:

<sup>1</sup> Für die Arealzufahrt ist der Situationsplan 1:1000 massgebend.

<sup>2</sup> Die Arealzufahrt  $\approx$  ist vorläufig als provisorische Zufahrt zugelassen. Sie ist aufzuheben gleichzeitig mit dem nächsten Bauvorhaben im Bereich „Wohnen und Gewerbe I“, das im ordentlichen Verfahren bewilligt wird; die Aufhebung muss dabei spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.

### 2.3 Vorabklärung Strasseninspektorat

Die Eigentümerin Gerber Bio Green AG hat beim Strasseninspektorat IV betreffend die Arealzufahrt Kontakt aufgenommen. Eine Aktivierung der Zufahrt wurde unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen mit Antwort vom 26. März 2021 in Aussicht gestellt:

1. Die Gemeinde muss das Planungsinstrument definieren und beurteilen.
2. Es müsste nachgewiesen werden, dass mit der Weiterentwicklung der Oekonomiegebäude keine Wendemöglichkeiten auf dem Areal möglich wären.
3. Der Arealerschliessung müsste ein Einrichtungsverkehr zu Grunde liegen. D.h., die Erschliessung 2 nur als Zufahrt und die Erschliessung 1 gilt nur als Ausfahrt (oder umgekehrt).
4. Beide Erschliessungen müssen gemäss Verkehrerschliessungsverordnung (VErV) vom 17. April 2019 erstellt werden.
5. Für die neue Arealerschliessung müsste ein Baugesuch erstellt werden.

In Vorbereitung auf die vorliegende Teilrevision haben die Fachstellen „Strasseninspektorat“ und „Planen und Steuern“ des kantonalen Tiefbauamts mit Mail vom 30.06.2022 die Zustimmung zur Arealzufahrt in Aussicht gestellt.

### 2.4 Voranfrage beim Gemeinderat Fehrltorf

Die Eigentümerin hat sich für ihre Entwicklungsabsichten über die Anforderungen und das Vorgehen bei der Gemeinde Fehrltorf erkundigt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22. April 2022 eine Stellungnahme verfasst. Der Gemeinderat beurteilt eine GP-Revision als zwingend und hat seine Unterstützung für eine Teilrevision des Gestaltungsplans Rütihof in Aussicht gestellt.

## 3. Ausführungen zur Erschliessung

### 3.1 Verkehrsregime

Der Verkehr von Besuchern, Beschäftigten sowie die Fahrten im Zusammenhang mit dem verarbeiteten Gemüse werden über den Anschluss 1 oder über den Burgweg/Eggwiesenstrasse via die Zürcherstrasse abgewickelt. Diese Haupteerschliessung ist im gültigen GP vorgesehen und soll grundsätzlich so bestehen bleiben.

Die betrieblich bedingte Trennung der Rampen (vgl. Kap. 1.2), die engen Platzverhältnisse sowie die anspruchsvolle Topographie mit Höhenunterschieden verlangen nach einer weiteren Arealzufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Der alte Anschluss zwischen den Gebäuden Vers.-Nrn. 53 und 65 soll dazu wieder in Betrieb genommen werden. Er wird insbesondere für die Ernteanlieferung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Traktoren mit Anhängern) als Arealzufahrt genutzt. Die Ausfahrt auf die Zürcherstrasse in dieser Lage wird mit Signalisation unterbunden.



Schema Entwicklungskonzept und Verkehrsregime

Interne Verbindungen mit zusätzlichen Wendepunkten sind aus topographischen, baulichen und betrieblichen Gründen nicht zielführend. Für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge wird ein Einwegregime angestrebt.

### 3.2 Verkehrsaufkommen

Die Zufahrt 2 soll von landwirtschaftlichen Erntefahrzeugen genutzt werden. Dieses Verkehrsaufkommen ist saisonal unterschiedlich und sogar in der Hochsaison sehr bescheiden. Im Winter (Dezember bis März) ruht die Freilandproduktion aus klimatischen Gründen, d.h. es erfolgen in der Lage 2 keine Zufahrten. Während der Saison erreichen von Montag bis Samstag 1-6 Erntefahrzeuge die Anlieferung. Die entleerten Erntefahrzeuge fahren für den nächsten Erntegang via den Burgweg oder über die Zufahrt 1 zurück aufs Feld.

Das Verkehrsaufkommen auf der Zürcherstrasse ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 7530 Fahrzeugen/d und einer abendlichen Spitzenbelastung von weniger als 700 Fahrzeugen/h nicht hoch. Relevant für die Arealzufahrt 2 sind die linksabbiegenden Fahrzeuge, die in der Abendspitzenstunde an Werktagen die Fahrspur in Richtung Fehraltorf mit weniger als 500 Fahrzeugen pro Stunden queren müssen.

### 3.3 Knotenanforderungen

Für die Zufahrt 2 sind die Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung einzuhalten. Es gelten grundsätzlich die technischen Anforderungen des Typs B (Zufahrtsweg auf übergeordnete Strassen). Da es sich jedoch um eine reine Zufahrt mit Einrichtungsverkehr handelt und keine Ausfahrt vom Areal auf die Zürcherstrasse erlaubt ist, relativieren sich diese Anforderungen. Vollständigkeithalber werden die technischen Anforderungen für die Zufahrt 2 nachstehend zusammengestellt:

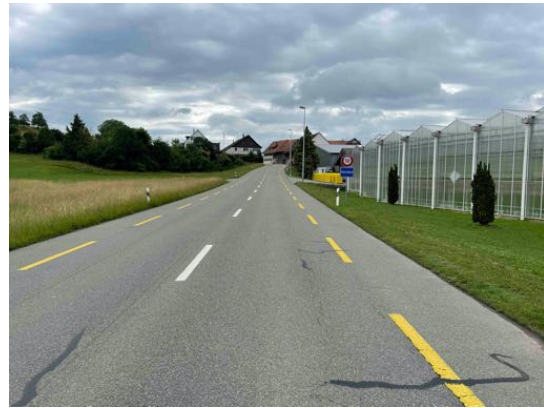
Thema	Anforderung	Bemerkungen
Aus- und Einfahrt nur vorwärts	ja	mit der ausschliesslichen Arealzufahrt – ohne Ausfahrt auf die Zürcherstrasse – sind rückwärtsfahrende Fahrzeuge ausgeschlossen
Maximale Neigung innerhalb 5 m ab Strassengrenze	+/- 5 %	eingehalten
Maximaler Gefällsbruch ohne Ausrundung an der Strassengrenze	6 %	eingehalten
Einlenkradius	5 m	Aus beiden Zufahrtsrichtungen infolge grosser Durchfahrtsbreite eingehalten
Beobachtungsdistanz ab Fahrbahnrand <small>von Buroswal (https://maps.at.ch)</small> Amtliche Vermessung schwarz/weiss	2.5 m	Hinfällig bei Arealzufahrt (Sichtberme wäre frei)
Breite der Ausfahrt bei Einbahnverkehr	3 m	9.2 m, Asphaltfläche ab Mauerende



Nachweis Sichtdistanz in Richtung Gutenswil



Fotos der Sichtsituation auf der Zürcherstrasse  
Richtung Gutenswil



Richtung Fehrltorf

Wie vorstehend dokumentiert, sind die Sichtweiten auf der maximal mit 50 km/h signalisierten Zürcherstrasse für die Arealzufahrten sehr gross. Die Sichtweite zu wartenden Linksabbiegern bei der Zufahrt 2 beträgt in Richtung Gutenswil mindestens 100 m. In der Gegenrichtung beträgt die Sichtweite mehrere hundert Meter und die Zufahrt 2 liegt 120 m hinter der Innerorts-Signalisation. Der Verkehr über die Zufahrt 2 kann somit sicher abgewickelt werden. Die Knotenanforderungen werden erfüllt.

### 3.4 Verkehrsauswirkungen

Die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers werden durch die Arealzufahrt nicht beeinträchtigt. Die Funktionalität der Zürcherstrasse bleibt uneingeschränkt in Takt und die örtlichen Verhältnisse erlauben eine sichere Abwicklung. Besondere Vorkehrungen am Strassenkörper der Zürcherstrasse wie z.B. Abbiege- oder Verzögerungsspuren sind nicht erforderlich.

Die Arealzufahrt ist nicht nur für einen zweckdienlichen Betriebsablauf notwendig, sondern er kann auch den öffentlichen Burgweg von schweren Landwirtschaftsfahrzeugen entlasten. Damit reduzieren sich Begegnungs- und Kreuzungsfälle und die Sicherheit für Naherholungssuchende (Spaziergänger, Jogger, Velofahrende, etc.) erhöht sich im Interesse aller Beteiligten.

Letztlich wird eine bestehende Arealerschliessung wieder aktiviert, die Zufahrtshindernisse entfernt und ein Einbahnsystem (Ausfahrtsverbot) signalisiert.

## 4. Revisions-Inhalt

Der GP Situationsplan und die GP-Vorschriften bietet für die anstehenden Bau- und Entwicklungsabsichten eine verlässliche Basis. Die erforderliche Zufahrt muss "nur" in Art. 5 GPV angepasst werden. Es wird in der Lage der Zufahrt 2 eine Arealzufahrt zugelassen.

Obwohl nur eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zwingend notwendig ist, wird im GP eine Zufahrt ohne Beschränkung der Fahrzeugart zugelassen, weil damit für langfristige Entwicklungsschritte keine Einschränkungen vorgegeben werden. Das konkrete Verkehrsregime mit der entsprechenden Ausgestaltung ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zur Grundstückentwicklung zu dokumentieren und mit der Strasseneigentümerin (Kanton Zürich) zu koordinieren.

Art. 5 Abs. 2 GPV alt:	Art. 5 Abs. 2 GPV NEU:
Die Arealzufahrt <sup>2</sup> ist vorläufig als provisorische Zufahrt zugelassen. Sie ist aufzuheben gleichzeitig mit dem nächsten Bauvorhaben im Bereich „Wohnen und Gewerbe I“, das im ordentlichen Verfahren bewilligt wird; die Aufhebung muss dabei spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.	Die Arealzufahrt <sup>2</sup> ist ausschliesslich als Zufahrt zugelassen.

In der Legende des bisherigen GP-Situationsplanes wurde auf Art. 6 GPV verwiesen. Dieser Verweis war nicht korrekt, da die Arealzufahrt in Art. 5 GPV umschrieben ist. Der Hinweis zur Arealzufahrt wird in der Legende des GP-Situationsplans entsprechend nachgeführt.

## 5. Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Fehrltorf hat an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 die kommunale Mehrwertabgabe eingeführt. Mit der Teilrevision zur Arealzufahrt entsteht mit dem GP jedoch kein Mehrwert nach § 7 MAV, ist somit ein Bagatellfall und eine Mehrwertabgabe ist hinfällig.

## 6. Verfahren

### 6.1 Vorprüfung und Mitwirkung

Der Gemeinderat Fehrltorf hat mit Beschluss vom 24. August 2022 den Teilrevisions-Entwurf zur Vorprüfung bei der Baudirektion verabschiedet. Der Vorprüfbericht liegt mit Datum vom 18. April 2023 vor. Eine Genehmigung der Teilrevision wurde in Aussicht gestellt. Die Hinweise bzw. Auflagen sind in die Revision aufgenommen worden, insbesondere:

- Anpassung der Titelblätter mit Festsetzung durch die Gemeindeversammlung;
- Klärung der Baubereichsvermessung mit ÖREB-Erfassung ohne Koordinatenliste im GP-Situationsplan;
- Ergänzung des Erläuterungsberichts mit Richtplanfestlegungen;
- Klärung des Erläuterungsberichts mit Speziallandwirtschaftszone.

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 2. September bis 2. November 2022. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Verschiedenen Nachbargemeinden haben sich ohne inhaltliche Hinweise für die Mitwirkungsgelegenheit bedankt. Die Regionalplanungsgruppe RZO hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

## 6.2 Ausarbeitung und Zustimmung durch Grundeigentümer

Private Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von Grundeigentümern aufgestellt werden (§ 85 Abs. 1 PBG). Sie können gemäss § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Der vorliegende GP wird von der Grundeigentümerin als privater Gestaltungsplan aufgestellt.

## 6.3 Zustimmung durch Gemeindeversammlung und Genehmigung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Rütihof“ bedarf in Folge seiner Lage ausserhalb der Bauzone, d.h. als „Speziallandwirtschaftszone“, der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung nach § 86 PBG. Danach wird der Gestaltungsplan der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

## 7. Würdigung

Die Eigentümerin ist zur Verbesserung der Betriebsabläufe auf eine Entflechtung zwischen der Anlieferung mit Landwirtschaftsfahrzeugen und der Auslieferung mit Lastkraftwagen angewiesen. Diese Entflechtung begründet sich in den Unterschieden bei den Fahrzeugen (Typ, Grösse, Funktion, etc.), im betrieblichen Ablauf und in den topographischen Verhältnissen.

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans hat weder auf den Nutzungszweck noch auf die Nutzungs- oder Verkehrsintensität eine Auswirkung. Sie verändert auch nicht die Dichte oder den Versiegelungsgrad, hat keine Auswirkungen auf die Landschaft und den Raum und behindert auch nicht den Verkehrsablauf auf der Zürcherstrasse.

Die Revision des privaten Gestaltungsplans „Rütihof“ berücksichtigt die übergeordneten Planungs festlegungen und ist angemessen, zweck- und rechtmässig.

## **Anhang:**

Nr. 1 Verkehrserhebungsdaten Zürcherstrasse 2021

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 24.01.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 24.01.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002712

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Fehraltorf - Bauamt, Kempptalstrasse 54, 8320 Fehraltorf

## **Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Rütihof", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Fehraltorf**

### **Angaben zum Inhalt:**

Der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes "Rütihof" wurde von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 zugestimmt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 5. November 2024 genehmigt. Die beiden Erlasse wurden unter Nennung der Rechtsbehelfe mit Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie dem amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Fehraltorf am 22. November 2024 gemeinsam eröffnet. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 17. Januar 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Rütihof" tritt somit am 25. Januar 2025 in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Fehraltorf - Bauamt  
Kempptalstrasse 54  
8320 Fehraltorf



Referenz-Nr.: ARE 16-0162

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## **Teilrevision privater Gestaltungsplan «Rütihof» – Genehmigung**

Gemeinde **Fehraltorf**

Lage Bereich Rüti / Eggwisen (Kat.-Nrn. 4639 und 380)

- Massgebende - Plan (Plan-Nr. 2352-08) 1:1000 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 16. März  
Unterlagen 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 16. März 2015

### **Sachverhalt**

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Fehraltorf stimmte mit Beschluss vom 30. November 2015 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Rütihof» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 18. Januar 2016, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Januar 2016 ersucht die Gemeinde Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte am 26. Juli 1995 den privaten Gestaltungsplan «Rütihof». Die Grundeigentümerin Gerber Bio Green AG beantragt aufgrund neuer Anforderungen an Gewächshäuser sowie geänderten Kundenbedürfnissen an die Gemüseproduzenten untergeordnete Anpassungen. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer Neubemessung der Gebäude- und Firshöhen der Gewächshäuser und einer leichten Vergrößerung des Bereichs für Glashäuser sowie der Erstellung eines Wassersammelbeckens für die Bewässerung anstelle einer Retention.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Durch die leichte Vergrößerung der Baubereiche für Glashäuser entsteht neuer Spielraum für die Dimensionierung von Gewächshäusern, was den heutigen Anforderungen an Gemüsebetrieben gerecht wird. Die Bewässerung der Pflanzen erfolgt neu in umweltgerechter Weise mit Meteorwasser aus einem noch anzulegenden Wassersammelbecken. Durch die neue Lage der bis anhin nicht realisierten Kraftanlage im Bereich der Kompostieranlagen sollen Synergien zwischen den beiden Anlagen genutzt werden. Allenfalls wird dazu die Kraftzentrale mit einem Wärmespeicher ergänzt. Weitere untergeordnete Anpassungen erfolgen mit der Ergänzung der internen Erschliessung und



der Anpassung des Perimeters an den modifizierten Verlauf des Burgwegs in die Zürichstrasse (Kantonsstrasse).

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Als wesentliche Neuerungen im Gestaltungsplan sind zu nennen:

- Vergrösserung des Baubereichs für Glashäuser
- Veränderte Lage des Wassersammel- resp. Retentionsbeckens und der Kraftzentrale
- Neu ausgeschiedener Baubereich B für Vordächer
- Neue Gebäude- resp. Gesamthöhen in den Baubereichen für Glashäuser, Kompostieranlage und Kraftzentrale
- Ergänzende Vorschriften zu Bepflanzung, Wassersammlung und Retention sowie Lufthygiene

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 20. Juli 2015 gestellten Anträgen wurde weitgehend entsprochen. Bei den Bepflanzungsvorschriften wurde der geforderte Zusatz „Verzicht auf die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden“ nicht angebracht. Die Gemeinde Fehraltorf wird angehalten, auf die Einhaltung dieses Anliegens im Baubewilligungsverfahren zu achten. Ein weiterer Punkt betrifft die plangrafische Darstellung im Situationsplan. Entgegen der Auflage wurden die wegfallenden Planinhalte weder im Plan noch in der Legende dargestellt. Trotz dieser Versäumnisse kann die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Rütihof» aufgrund der untergeordneten Relevanz genehmigt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Rütihof», welcher die Gemeindeversammlung Fehraltorf mit Beschluss vom 30. November 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Fehraltorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
- Gerber Bio Greens AG, Christian Gerber, Rütihof, 8320 Fehraltorf (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



Kanton Zürich  
Gemeinde Fehraltorf

**Genehmigungsexemplar**

Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung sind ROT dargestellt.

Privater Gestaltungsplan "Rütihof"  
Änderung

**Situationsplan**

Mst. 1 : 1'000

Die Grundeigentümerin:

Gerber Bio Greens AG  
Christian Gerber

Öffentlich aufgelegt vom 17.4.2015 bis 17.6.2015

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 30.11.2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Wilfried Ott

Der Gemeindeschreiber:

Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am **16. Feb. 2016**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 01621/16

2352-08  
16. März 2015°

Grösse: 45/95

Gez.: aw/KH

Kontr.: PH

Plotfile: P:\p\_2352\_Fehraltorf\08\_gp\_rütihof\fehr\_gp\_rütihof\_plotfile.dwg



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung sind ROT dargestellt.

Privater Gestaltungsplan "Rütihof"  
Änderung

### Situationsplan

Mst. 1 : 1'000

Die Grundeigentümerin

Gerber Bio Greens AG  
Christian Gerber

Öffentlich aufgelegt vom ..... bis .....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: .....

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

Wilfried Ott Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am .....

Für die Baudirektion:  BDV Nr. /


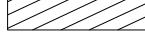




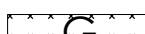
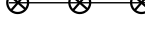



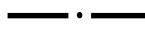


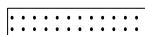

2352-08  
16. März 2015°

Grösse: 45/95 Gez.: aw/KH Kontr.: PH  
Plotfile: P:\p\_2352\_fehraltorf\08\_gp\_01hof\lehr\_gp\_01hof\_plotfile.dwg

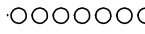

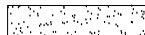
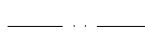

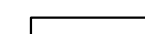
**R+K** Büro für Raumplanung AG

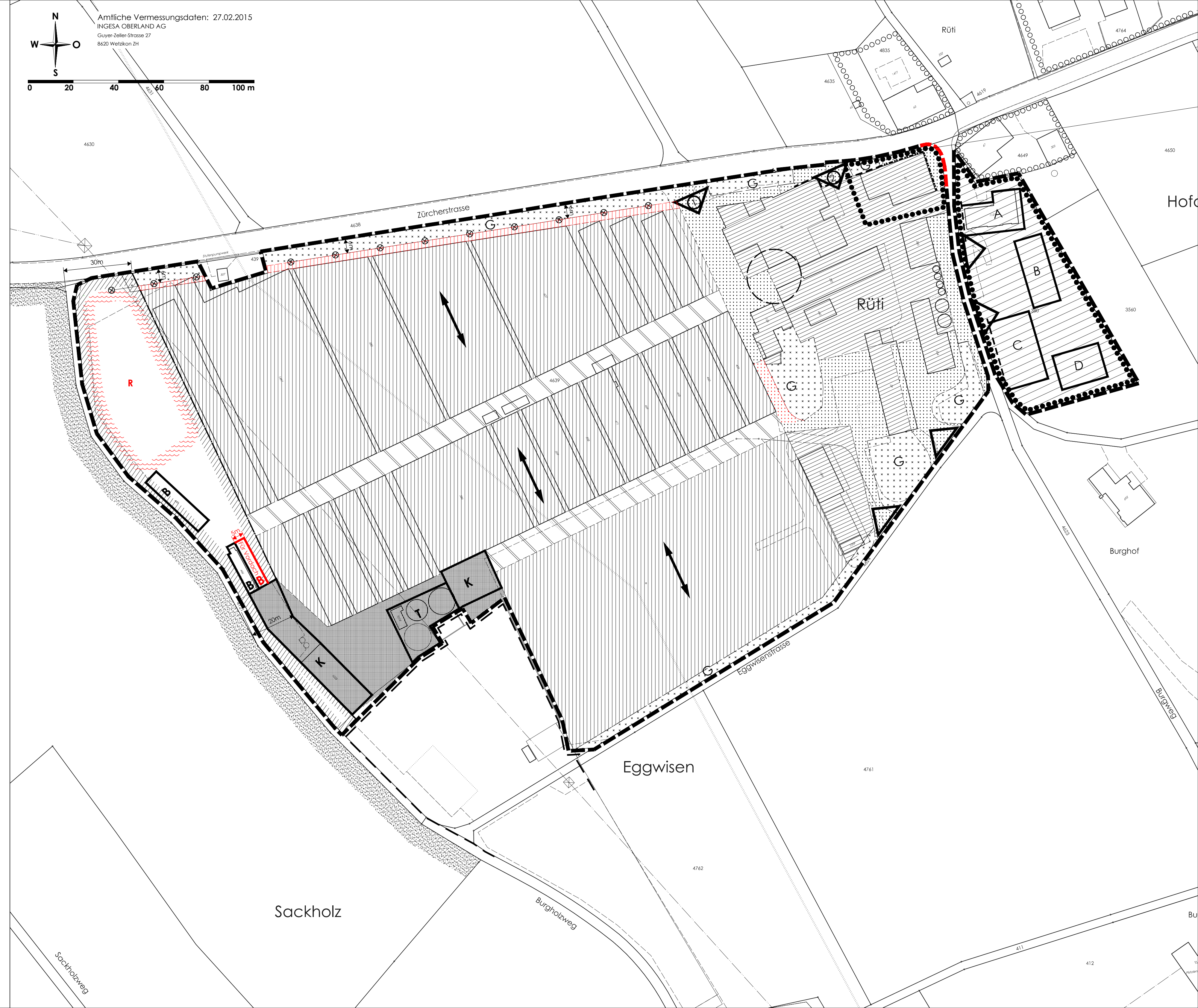
Remund + Kuster  
Churenstrasse 47 Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 info@rkplaner.ch  
8808 Pfäfers SZ www.rkplaner.ch

### Verbindlicher Planinhalt

-  Perimeter Gestaltungsplan "Rütihof"
-  Bereich Wohnen und Gewerbe I
-  Bereich Wohnen und Gewerbe II mit Baubereich für Hochbauten
-  Bereich Glashäuser
-  Bereich für Kompostieranlage und Kraftzentrale mit Baubereichen K+T für Hochbauten
-  Bereich für Freilandkulturen und Wassersammelbecken (R) mit Baubereich B für besondere Gebäude sowie Baubereich B nur für Vordach zu besondere Gebäude
-  Grünfläche
-  Baumreihe
-  Baulinie
-  Obligatorische Bauflucht
-  Perimeter Ortsbildschutz
-  Waldabstandslinie
-  Arealzufahrt (Zufahrt②nur vorläufig gem. §6 Vorschriften)
-  Erschliessung Glashäuser
-  Interne Erschliessung, Vorplätze
-  Massgebende Firstrichtung pro Bereichsteil

### Hinweise

-  Perimeter Kernzone Rüti
-  Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan "Erweiterung regionale Kompostieranlage Fehraltorf"
-  Wald
-  Hochspannungsfreileitung NOK
-  Verdachtsfläche I.9 gem. Alllastenkataster
-  Bestehende Gebäude





Kanton Zürich  
Gemeinde Fehraltorf

**Genehmigungsexemplar**

Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung sind ROT dargestellt.

**Privater Gestaltungsplan „Rüthof“  
Änderung**

**Vorschriften**

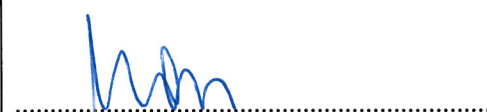
Die Grundeigentümerin

  
.....  
Gerber Bio Green AG, Christian Gerber


Öffentlich aufgelegt vom 17.04.2015 bis 17.06.2015

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 30.11.2015

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

  
.....  
Wilfried Ott

Der Gemeindegeschreiber:

  
.....  
Marcel Wehrli

Von der Baudirektion genehmigt am:

**16. Feb. 2016**  
.....

BDV Nr. **01621/16**

Für die Baudirektion:



P2352-08  
16. März 2015°



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan „Rüthof“ auf mit folgenden Bestimmungen:

### § 1

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und diesen Bestimmungen.

### § 2

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1'000 eingetragenen Perimeter.

### § 3

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeit für den Garten- und Gemüsebau sowie Landwirtschaft. Dabei ist den ortsbaulichen Ansprüchen der Aussenwacht Rüti Rechnung zu tragen.

### § 4

Bauvorschriften <sup>1</sup> Es gelten für Gebäude in den einzelnen Bereichen folgende Massvorschriften:

	Bereich Wohnen + Gewerbe		Bereich Glashäuser + Erschliessung Glashäuser	Baubereiche K + T (Kompostier- anlage + Kraftzentrale)
	im Perimeter Ortsbildschutz			
Überbauungsziffer max. - für Hauptgebäude - für besondere Gebäude	25 % 5 %	- -	- -	- -
Vollgeschosszahl max.	2	2	1	1
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	2	2	kein DG	kein DG
Gebäudelänge max.	30 m	-	-	-
Gebäudehöhe max.	7 m	gem. PBG	6.0 m	6.5 m <sup>2)</sup>
Firsthöhe max.	gem. PBG	gem. PBG	4.5 m <sup>1)</sup>	3.0 m
<b>Gesamthöhe max.</b>	-	-	<b>7.1 m</b>	<b>9.5 m <sup>2)</sup></b>

<sup>1)</sup> Die Firsthöhe darf nur soweit beansprucht werden, als die zulässige Gesamthöhe eingehalten bleibt.

<sup>2)</sup> Für die Kraftzentrale selbst gilt §4 Abs. 4.

Lärmschutz <sup>2</sup> Neue Wohnnutzung ist gegenüber der Lärmbelastung der Zürcherstrasse zu schützen. In der ersten Bautiefe entlang der Zürcherstrasse dürfen kritische Empfangspunkte (EP) nur nach Süden, d.h. von der Lärmquelle abgewandt, orientiert sein. Als EP gelten die zur Lüftung eines Wohnraumes (Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster.

Perimeter Ortsbildschutz	<p><sup>3</sup> Im Perimeter Ortsbildschutz haben sich die Bauten in ihrer Erscheinung dem Bild der Aussenwacht Rüti anzupassen. Für das Gebiet östlich des Burgwegs sind dabei die Vorschriften der Kernzone für den Bautyp B, Neubau, gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf massgebend. Die Bauten in den Baubereichen A und B sind in einer ersten Etappe zu realisieren. Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für das Gebiet westlich des Burgwegs gilt, dass die Baute an der obligatorischen Bauflucht mindestens zur Kantonsstrasse und der Kreuzung hin die typischen Strukturmerkmale wie markanter 2-geschossiger Baukörper mit typischer Trauflinie und strassenseitiger Dachfläche sowie Fassadengestaltung aufweisen muss.</p>
Kraftzentrale	<p><sup>4</sup> <del>Innerhalb</del> <b>Im Baubereich</b> des Bereichs <del>Glashäuser ist im Bereich der Kreis-</del> <del>signatur</del> <b>Kompostieranlage und Kraftzentrale</b> ist ein Gebäude für die Kraftzentrale zulässig mit einer Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) von max. 7 m, wobei Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten die maximale Gesamthöhe übersteigen dürfen.</p>
Erschliessungsbereiche	<p><sup>5</sup> Der Bereich der Erschliessung Glashäuser darf teilweise durch verglaste Bauten überstellt werden; dabei ist die Firstrichtung frei. Vordächer dürfen in Länge und Tiefe unbeschränkt in die Bereiche der internen Erschliessung und der Erschliessung Glashäuser hineinragen, soweit sie die reglementarischen Abstände zu Dritten einhalten.</p>
<b>§ 5</b>	
Nutzungszweck	<p>Die Nutzung ist nur zum Zweck des Landwirtschafts- und Gärtnerbetriebs, von Wohnungen für Betriebsangehörige sowie der betriebseigenen Kompostieranlage zulässig.</p>
Arealzufahrt	<p><sup>1</sup> Für die Arealzufahrten ist der Situationsplan 1:1'000 massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Die Arealzufahrt ② ist vorläufig als provisorische Zufahrt zugelassen. Sie ist aufzuheben gleichzeitig mit dem nächsten Bauvorhaben im Bereich „Wohnen und Gewerbe I“, das im ordentlichen Verfahren bewilligt wird; die Aufhebung muss dabei spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.</p>
Bepflanzung	<p><sup>3</sup> Die Bepflanzung von Grünflächen, des Retentionsbeckens sowie der Baumreihe an der Zürcherstrasse hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Bei der Baumreihe an der Zürcherstrasse ist für die Anzahl und Lage der Bäume die Signatur im Situationsplan orientierend, wobei die konkrete Lage der Bäume mit der Anordnung der Glashäuser abgestimmt werden kann. Die Baumreihe muss spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanänderung 2015 eingepflanzt sein.</p>

**§ 6**

Wassersammlung und  
Retention

In dem im Plan bezeichneten Bereich „Wassersammelbecken (R)“ ist ein Becken zum Sammeln von Wasser wie auch ein anschliessendes Retentionsbecken zulässig. Das Retentionsbecken ist so zu gestalten, dass dieses zu keiner Falle für Kleintiere und Amphibien wird. Dazu sind Flachuferbereiche und allfällige zusätzliche Ausstiegshilfen anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass das Becken nicht vollständig trockenfällt, sondern immer eine minimale Wasserfläche aufweist, damit Amphibienlaich und -larven überleben. Etwaige vorhandene Absperrungen/Zäune zwischen dem Retentionsbecken und dem Burgholzweg sind für Kleintiere durchgängig zu gestalten.

**§ 7**

Lufthygiene

Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen.

**§ 8**

Empfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) zugeordnet.

**§ 9**

Weitere Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf.

**§ 10**

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.



Kanton Zürich  
Gemeinde Fehraltorf

---

Privater Gestaltungsplan „Rütihof  
Änderung

Erläuterungsbericht zur Änderung gemäss Art. 47 RPV

---

2352-08  
16. März 2015°



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

## Impressum

**Auftrag** Privater Gestaltungsplan „Rüthof“  
Änderung

**Auftraggeber**

**Auftragnehmer** Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ

055 415 00 15  
info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

**Bearbeitung** Paul Hertig, Michael Ruffner

**Qualitätsmanagement**



zertifiziertes Qualitätssystem  
ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Die Änderungen im Gestaltungsplan.....</b>	<b>5</b>
2.1	Dimensionierung der Gewächshäuser .....	5
2.2	Abstand des Bereichs Glashäuser zur Kantonsstrasse.....	5
2.3	Wassersammelbecken für Meteorwasser .....	6
2.4	Lage der Kraftzentrale .....	6
2.5	Meliorationsleitung.....	7
2.6	Ergänzung der internen Erschliessung.....	7
2.7	Anpassung Perimeter an den modifizierten Verlauf der Strassen	7
2.8	Besondere Gebäude im Bereich Freilandkulturen und Wassersammelbecken.....	8
<b>3.</b>	<b>Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Vorprüfung und Mitwirkung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Kantonale Vorprüfung .....	10
4.2	Öffentliche Auflage.....	10
4.3	Anhörung .....	10

## 1. Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan „Rütihof“ wurde vor etwa 20 Jahren festgesetzt. In der Zwischenzeit haben sich die Anforderungen an Gewächshäuser wie auch die Ansprüche von Kundenseite an die Gemüseproduzenten weiterentwickelt.

In Bezug auf die planerischen Festsetzungen sind die geänderten Bemessungen der Gewächshäuser sowie die neue Nutzung des gesammelten Meteorwassers für die Bewässerung anstelle einer Retention von Bedeutung. Sie sind Grund für die vorliegende Änderung des Gestaltungsplans.

## 2. Die Änderungen im Gestaltungsplan

### 2.1 Dimensionierung der Gewächshäuser

Der „Bereich Glashäuser“ ist im privaten Gestaltungsplan „Rütihof“ (GP) festgesetzt; er ist nicht Gegenstand der Änderung. Die Vorschriften bestimmen in § 4 Absatz 1, dass für solche Glashäuser die Gebäudehöhe maximal 2.6 m und die Firsthöhe maximal 4.5 m messen darf; total also eine Gesamthöhe von 7.1 m.

Die bezeichnete Gebäudehöhe von 2.6m genügt den heutigen Anforderungen an Wuchshöhe der Pflanzen wie auch an die Bewirtschaftung und den Geräteinsatz in den Gewächshäusern nicht mehr. Als Normhöhe für die Gebäudeschulte (Gebäudehöhe) gilt heute ein Mass von 6 m. Die Firma Gerber Bio Greens AG setzte sich in den letzten Jahren intensiv mit der Frage der beschränkten Gebäudehöhe ihrer Glashäuser im gültigen GP auseinander. Aufgrund dieser Bemühungen und verschiedener Projektentwürfe ist sie zum Schluss gelangt, dass nur eine Anpassung der Gebäudehöhe im Gestaltungsplan eine längerfristige Lösung darstellt. Sie soll neu 6 m messen.

Im Hinblick auf die landschaftliche Einordnung soll jedoch die Gesamthöhe von 7.1 m beibehalten werden. Die Firsthöhe wird zwar bei 4.5 m belassen, jedoch mit der Auflage, dass die Gesamthöhe von 7.1 m nicht überschritten werden darf. Mit dieser Regelung innerhalb der definierten Gesamthöhe sollen die bestehenden Glashäuser mit Firsthöhen über 1.1 m und bis 4.5 m nicht ins Unrecht gesetzt werden, gleichzeitig aber für höhere Gebäudehöhen die Gesamthöhe als maximales Höhenmass gesetzt werden.

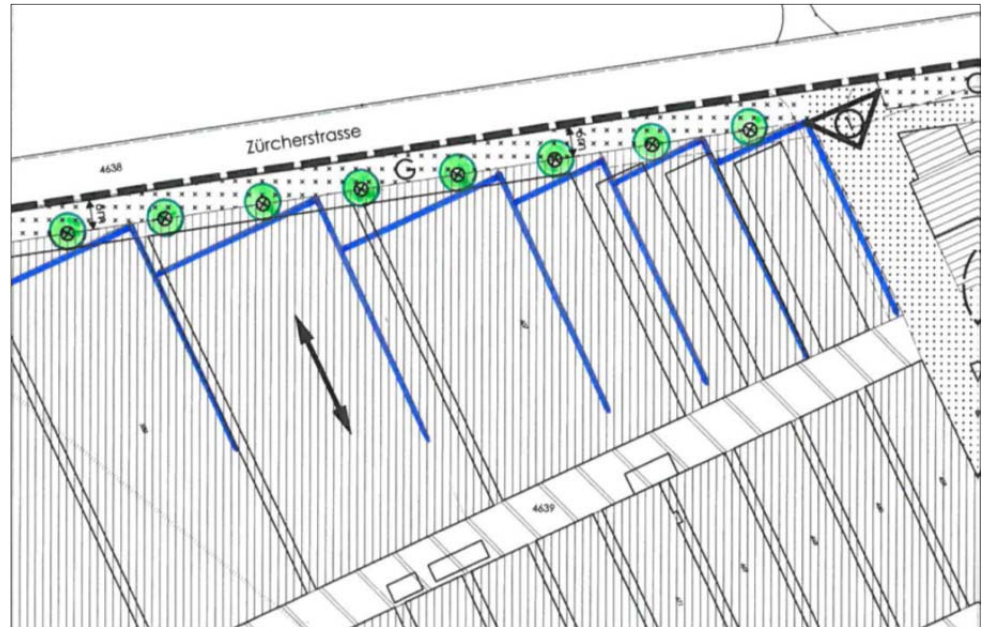
Im Weiteren hat die Baudirektion des Kantons Zürich (Amt für Landschaft und Natur sowie Amt für Raumentwicklung) mit dem „Kriterienraster Gewächshäuser“ weitergehende Richtlinien mit Anforderungen an solche Gewächshäuser formuliert.

### 2.2 Abstand des Bereichs Glashäuser zur Kantonsstrasse

Die Bewirtschaftung der Glashäuser ist bei kurzen Glashäusern aufwändiger als bei langen. Zudem führt der schräge Verlauf der Kantonsstrasse in Bezug auf die Geometrie der Glashaus-anlage in der heutigen Zeit zu einem abgetreppten Fassadenverlauf zur Strasse hin. Aus dem Grund der grossen Gewächshaus-Länge wird der Baubereich bis zum Mass des Strassenabstandes von 6 m an die Kantonsstrasse gerückt.

Die grafische Überlagerung der Bereichsgrenze mit der bezeichneten Baumreihe bildet keinen grundsätzlichen Konflikt, da bei neuen Glashäusern durch die Abwinklung der Gebäudeachse gegenüber der Zürcherstrasse und dem dementsprechend sägezahnartig abgetreppten Fassadenverlauf entlang der Strasse regelmässig Nischen entstehen, in denen

die Strassenbäume angeordnet werden können. Diese Bäume müssen innert 3 Jahren nach Inkrafttreten der Gestaltungsplanänderung 2015 eingepflanzt sein.



Schemakizze zum abgetreppten Fassadenverlauf der Glashäuser und der Stellung der Bäume

## 2.3 Wassersammelbecken für Meteorwasser

Der Gemüsebaubetrieb ist bestrebt, die Bewässerung der Pflanzen nach Möglichkeit in umweltgerechter Weise mittels Meteorwasser vorzunehmen. Dazu soll anstelle einer Versickerung in einem Retentionsbecken beziehungsweise einer verzögerten Zuleitung in den Vorfluter das Wasser gesammelt und dazu ein Wassersammelbecken (mit Erddämmen) angelegt werden. Für die Lage dieses Wassersammelbeckens bietet sich der tiefstgelegene Arealteil im westlichen „Bereich Freilandkulturen“ an. Hier kann das anfallende Meteorwasser im Wesentlichen ohne Einsatz von Pumpen zusammengeführt werden. Die Nutzweise dieses Bereichs wird im GP dementsprechend angepasst. Waldrechtlich dürfen an sich Anlagen im Waldabstandsbereich erstellt werden. Der für solche Anlagen nötige technische Mindestabstand von 5m umfasst den bestehenden Flurweg am Waldrand des Sackholzes und kann im Rahmen des Baugesuchs problemlos nachgewiesen werden. Anschliessend an das Wassersammelbecken wird ein Retentionsbecken für überlaufendes Wasser vorgesehen. Hier ist eine naturnahe Ausgestaltung vorgesehen.

## 2.4 Lage der Kraftzentrale

Bisher wurde im GP-Rahmen noch keine neue Kraftzentrale erstellt. Dementsprechend blieb der im Situationsplan bezeichnete Standort unbenutzt.

Aus heutiger Sicht sollte eine neue Kraftzentrale in der Nachbarschaft zur Kompostieranlage angeordnet werden. Dadurch können zukünftig Synergien bezüglich Energien zwischen Kompostieranlage und Kraftzentrale genutzt werden. Die Kraftzentrale wird allenfalls mit einem Wärmespeicher ergänzt.

Als Standort für die Kraftzentrale wird in § 4 Absatz 4 deshalb neu der entsprechende Baubereich im Bereich Kompostieranlage und Kraftzentrale festgelegt.

## **2.5 Meliorationsleitung**

Die im GP als Schwarbach bezeichnete Meliorationsleitung (Gewässer Nr. 3.0) hat heute im Bereich oberhalb der Zürcherstrasse, d.h. im Perimeter des GP, nicht mehr den Status eines öffentlichen Gewässers. Deshalb entfällt die bisherige Aufführung im Situationsplan einschliesslich der Festlegung einer teilweisen Ufergestaltung.

## **2.6 Ergänzung der internen Erschliessung**

Nach Massgabe von §5 der Vorschriften ist die Arealzufahrt ② vorläufig als provisorische Zufahrt zugelassen; sie ist mit dem nächsten Bauvorhaben im Bereich „Wohnen und Gewerbe I“ aufzuheben.

Um für diesen zukünftigen Zustand die interne Erschliessungsbeziehungen aus heutiger Betriebssicht gewährleisten zu können, soll zwischen dem Bereich „Glashäuser“ sowie dem Bereich „Wohnen und Gewerbe I“ eine Verbindung zwischen den Teilflächen der internen Erschliessung hergestellt werden.

## **2.7 Anpassung Perimeter an den modifizierten Verlauf der Strassen**

Im Bereich der Einmündung des Burgwegs in die Kantonsstrasse wurde die Strassenlinie im Verlauf der kürzlichen Strassensanierung geringfügig modifiziert. Der Perimeter des Gestaltungsplans wird hier zweckmässigerweise an die neue Strassenlinie angepasst, was zu einer minimalen Reduktion der GP-Fläche führt.

## **2.8 Besondere Gebäude im Bereich Freilandkulturen und Wassersammelbecken**

Im Bereich „Freilandkulturen und Wassersammelbecken“ sind für bestehende besondere Gebäude 2 Baubereiche „B“ rechtsgültig festgelegt. Auf der Nordseite des östlichen Baubereichs „B“ wird neu ein Baubereich „B“ angefügt, in dem nur Vordächer im Rahmen der Bestimmungen für besondere Gebäude nach § 273 PBG zulässig sind.

### 3. **Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung**

Der vorliegende private Gestaltungsplan „Rüthof“ ist seit rund 20 Jahren rechtskräftig und weitgehend GP-gemäss überbaut und genutzt. Die Änderungen betreffen die innere Organisation des Betriebsareals. Sie sind nach aussen im Wesentlichen nur an der auf 6 m erhöhten Gebäudehöhe erkennbar. Die Anpassungen erlauben die Weiterführung des Gemüsebaubetriebs unter den branchenüblichen Bedingungen. Dabei bleibt die Auswirkung auf das Landschaftsbild aufgrund der gleichbleibenden Gesamthöhe der von der Änderung betroffenen Gewächshäuser sehr beschränkt.

## 4. Vorprüfung und Mitwirkung

Die Gemeinde Fehraltorf hat die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Rütihof“ (GP) am 2. April 2015 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Die Gemeinde hat die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Rütihof“ (GP) gemäss §7 PBG während 60 Tagen, vom 17. April 2015 bis 17. Juni 2015, öffentlich aufgelegt und gleichzeitig die Anhörung bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern durchgeführt.

### 4.1 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat die Teilrevision des GP geprüft. Es hat die Stellungnahme mit seinen Anträgen und Einwendungen im Bericht vom 20. Juli 2015 zusammengefasst. Es stellt in seiner Gesamtbeurteilung fest, dass die beantragten Änderungen untergeordnete Auswirkungen haben.

### 4.2 Öffentliche Auflage

Die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Rütihof“ wurde vom 17. April 2015 bis 17. Juni 2015 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist wurden **keine Einwendungen** eingereicht. Aus diesem Grund wird kein separater „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ verfasst.

### 4.3 Anhörung

Die Gemeinde hat die Nachbargemeinden Pfäffikon, Russikon, Volketswil, Stadt Illnau-Effretikon, Stadt Uster sowie die Planungsgruppe Region Zürcher Oberland (RZO) und die Axpo zur Anhörung eingeladen. Alle Institutionen haben die Änderung des privaten Gestaltungsplans zur Kenntnis genommen, ohne einen Antrag zu stellen. Eine Empfehlung der RZO betreffend der Realisierung der Baumreihe wurde in Abstimmung mit dem Bericht zur kantonalen Vorprüfung aufgenommen.

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Juli 1995

### 2237. Privater Gestaltungsplan Rütihof, Fehraltorf

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Fehraltorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3638/1994 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet des Gemüsebaubetriebes angrenzend der Aussenwacht Rüti ist vom Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 27. Februar 1995 stimmte ihm die Gemeindeversammlung Fehraltorf zu.

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Pfäffikon vom 27. März 1995 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. April 1995 sind gegen diese Beschlüsse keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Fehraltorf ersucht mit Schreiben vom 12. April 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der bestehende Gemüsebaubetrieb gesichert und eine angemessene bauliche Erweiterung unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Ansprüche der Aussenwacht Rüti ermöglicht werden. Dies ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Rütihof, dem die Gemeindeversammlung Fehraltorf mit Beschluss vom 27. Februar 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf, 8320 Fehraltorf (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "RÜTIHOF"**

**SITUATIONSPLAN 1:1'000**

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMER VOM 30. JUNI 1994

H. Gerber Fehraltorf *[Signature]* P. Gerber Fehraltorf *[Signature]*

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 22. JULI 1994 BIS 19. SEP. 1994

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FEHRALTORF VOM 27. Feb. 1995

Namens der Gemeindeversammlung  
 Der Gemeindepräsident *[Signature]* Der Gemeindegeschreiber  
*[Signature]* H.R. Scherrer

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 26. Juli 1995  
 BESCHLUSS NR. 2237 MIT

Vor dem Regierungsrat  
 Der Staatsschreiber  
*[Signature]* Hirschi



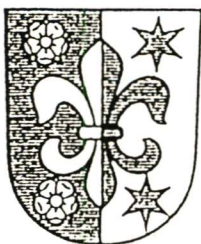
Auftrags Nr. 618 Grösse: 37/92  
 Datum: 22. JUNI 1994 Revidiert:

**R+K** Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Schindellegistrasse 1 Telefon 055 4819 60  
 8808 Pfäffikon SZ Telefax 055 48 3318

- LEGENDE**
- Perimeter Gestaltungsplan "Rütihof"
  - Bereich Wohnen und Gewerbe I
  - Bereich Wohnen und Gewerbe II mit Baubereich für Hochbauten
  - Bereich Glashäuser mit genereller Lage eines offenen Retentionsbeckens (R)
  - Bereich für Kompostieranlage mit Baubereichen K+T für Hochbauten
  - Kraftzentrale
  - Freilandkulturen mit Baubereich B für besondere Gebäude
  - Grünfläche
  - Baumreihe
  - Baulinie
  - Obligatorische Bauflucht
  - Perimeter Ortsbildschutz
  - Waldabstandslinie
  - Arealzufahrt (Zufahrt ② nur vorläufig gem. § 6 Vorschriften)
  - Erschliessung Glashäuser
  - Interne Erschliessung, Vorplätze
  - Massgebende Firstrichtung pro Bereichsteil
- HINWEIS**
- Perimeter Kernzone Rüti
  - Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan "Erweiterung regionale Kompostieranlage Fehraltorf"
  - Wald
  - Hochspannungsleitung NOK
  - Verdachtsfläche I.9 gem. Altlastenkataster





# KANTON ZÜRICH GEMEINDE FEHRALTORF

## VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN "RÜTIHOF"

23. JUNI 1994

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMER VOM 30. JUNI 1994

H. Gerber  
Fehraltorf

P. Gerber  
Fehraltorf

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 22. JULI 1994 BIS 19. SEP. 1994

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FEHRALTORF  
VOM 27. Feb. 1995

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindepräsident

Dr. W. Wiesendanger

Der Gemeindegemeinschafter

H.R. Scherrer

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 26. Juli 1995  
MIT BESCHLUSS NR. 2237

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber

In Vertretung

Hirschi



R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Rütihof" auf mit folgenden Bestimmungen:

### § 1

**Bestandteile** Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und diesen Bestimmungen.

### § 2

**Geltungsbereich** Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1'000 eingetragenen Perimeter.

### § 3

**Zweck** Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeit für den Garten- und Gemüsebau sowie Landwirtschaft. Dabei ist den ortsbaulichen Ansprüchen der Aussenwacht Rüti Rechnung zu tragen.

### § 4

**Bauvorschriften** <sup>1</sup> Es gelten für Gebäude in den einzelnen Bereichen folgende Massvorschriften:

	Bereich Wohnen + Gewerbe		Bereich Glashäuser + Erschliessung Glashäuser	Baubereiche K + T (Kompostieranlage)
	im Perimeter Ortsbildschutz			
Überbauungsziffer max. - für Hauptgebäude - für besondere Gebäude	25 % 5 %	- -	- -	- -
Vollgeschosszahl max.	2	2	1	1
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	2	2	kein DG	kein DG
Gebäudelänge max.	30 m	-	-	-
Gebäudehöhe max.	7 m	gem. PBG	2.6 m	6.5 m
Firsthöhe max.	gem. PBG	gem. PBG	4.5 m	3.0 m

Lärmschutz

- 2 Neue Wohnnutzung ist gegenüber der Lärmbelastung der Zürcherstrasse zu schützen. In der ersten Bautiefe entlang der Zürcherstrasse dürfen kritische Empfangspunkte (EP) nur nach Süden, d.h. von der Lärmquelle abgewandt, orientiert sein. Als EP gelten die zur Lüftung eines Wohnraumes (Art.2 Abs.6 LSV) notwendigen Fenster.

Perimeter  
Ortsbildschutz

- 3 Im Perimeter Ortsbildschutz haben sich die Bauten in ihrer Erscheinung dem Bild der Aussenwacht Rüti anzupassen. Für das Gebiet östlich des Burgwegs sind dabei die Vorschriften der Kernzone für den Bautyp B, Neubau, gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf massgebend. Die Bauten in den Baubereichen A und B sind in einer ersten Etappe zu realisieren. Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für das Gebiet westlich des Burgwegs gilt, dass die Baute an der obligatorischen Bauflucht mindestens zur Kantonsstrasse und der Kreuzung hin die typischen Strukturmerkmale wie markanter 2-geschossiger Baukörper mit typischer Trauflinie und strassenseitiger Dachfläche sowie Fassadengestaltung aufweisen muss.

Kraftzentrale

- 4 Innerhalb des Bereichs Glashäuser ist im Bereich der Kreisignatur ein Gebäude für die Kraftzentrale zulässig mit einer Gesamthöhe (Gebäude- und Firshöhe) von max. 7 m, wobei Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten die maximale Gesamthöhe übersteigen dürfen.

Erschliessungsbereiche

- 5 Der Bereich der Erschliessung Glashäuser darf teilweise durch verglaste Bauten überstellt werden; dabei ist die Firstrichtung frei. Vordächer dürfen in Länge und Tiefe unbeschränkt in die Bereiche der internen Erschliessung und der Erschliessung Glashäuser hineinragen, soweit sie die reglementarischen Abstände zu Dritten einhalten.

## § 5

Nutzungszweck

Die Nutzung ist nur zum Zweck des Landwirtschafts- und Gärtnereibetriebs, von Wohnungen für Betriebsangehörige sowie der betriebseigenen Kompostieranlage zulässig.

**§ 6**

Arealzufahrt

<sup>1</sup> Für die Arealzufahrten ist der Situationsplan 1:1000 massgebend.

<sup>2</sup> Die Arealzufahrt ② ist vorläufig als provisorische Zufahrt zugelassen. Sie ist aufzuheben gleichzeitig mit dem nächsten Bauvorhaben im Bereich "Wohnen und Gewerbe I", das im ordentlichen Verfahren bewilligt wird; die Aufhebung muss dabei spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.

**§ 7**

Empfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet.

**§ 8**

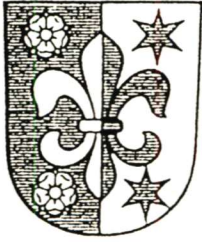
Weitere Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften für die Wohnzonen gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf.

**§ 9**

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



**KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE FEHRALTORF**

---

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
"RÜTIHOF"**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

23. Juni 1994

**R+K**

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Schindellegistrasse 1

8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 48 19 60

Telefax 055 48 33 18

# INHALTSVERZEICHNIS

## 1. WARUM EIN GESTALTUNGSPLAN

## 2. NUTZUNGSKONZEPT

2.1. Freilandkulturen ausserhalb dem Gestaltungsplan-Perimeter

2.2. Anbauflächen

2.3. Verarbeitung, Stallungen, Verwaltung

2.4. Wohnen für Betriebsangehörige

2.5. Kompostieranlage

2.6. Diverse

## 3. ERSCHLIESSUNG

3.1. Ver- und Entsorgung

3.2. Arealzufahrt

## 4. KOMPOSTIERANLAGE

4.1. Zwei Kompostieranlagen mit Wechselwirkungen

4.2. Erweiterung der Compag nötig

4.3. Umweltverträglichkeit

## 5. BEURTEILUNG GEMÄSS ART. 26 RPV

## ANHANG

# 1. WARUM EIN GESTALTUNGSPLAN

---

Die Gemeinde Fehraltorf hat in den Jahren 1992/1993 ihre Ortsplanung revidiert. Sie hat in diesem Rahmen für die Aussenwachen Rüti und Mesikon eine Kernzone geschaffen gemäss Art. 23 RPV. Bei der Abgrenzung der Kernzone in den Aussenwachen wurden die Areale der Gärtnereien in Rüti und Mesikon ausgeklammert. Die Gemeinde bezeichnete die Festlegung von spezifischen Gestaltungsplänen für die Gärtnereien zur Regelung von Erschliessung und baulicher Entwicklung als zweckmässig. Die ortsbaulichen Belange der Aussenwachen sollen in den Gestaltungsplänen berücksichtigt werden.

## 2. NUTZUNGSKONZEPT

---

Der private Gestaltungsplan Rütihof enthält eher generellere Festlegungen; damit wird berücksichtigt, dass für laufende bauliche Massnahmen grundsätzlich ein Gestaltungsplan erforderlich ist, ein Konzept für den "Vollausbau" aber nicht besteht und als solches (noch) nicht einem Bedürfnis des Betriebes entspricht. Damit fehlen die Randbedingungen für sehr detaillierte Festlegungen.

Der Landwirtschafts- und Gärtnereibetrieb der Gebrüder Gerber gliedert sich hauptsächlich in fünf unterschiedliche Nutzungsbereiche. Diese prägen den Gestaltungsplan.

### 2.1. FREILANDKULTUREN AUSSERHALB DES GESTALTUNGSPLAN-PERIMETERS

Die Freilandkulturen ausserhalb des Perimeters sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.

### 2.2. ANBAUFLÄCHEN

Die Anbauflächen für Pflanzen und Gemüse umfassen Bereiche mit Glashäusern sowie Freilandkulturen. Die Glashäuser mit kontrolliertem Raumklima erfordern eine Infrastruktur für Wasser, Wärme und Abwasser (Kraftzentrale, Leitungen, Abwasser-Sammelbecken, Abwassertanks).

Die Anbauflächen sind im Gestaltungsplan den "Freilandkulturen" bzw. dem "Bereich Glashäuser" zugewiesen.

### 2.3. VERARBEITUNG, STALLUNGEN, VERWALTUNG

Im Gebiet zwischen Schützenhausstrasse und dem "alten" Wohnhaus mit Betriebsräumen (Assek.Nr. 126) wurden Stall und Scheune, später auch die Gebäude für die Verpackung und Spedition der Gemüseprodukte angesiedelt. Das Bild der Häusergruppe, ortsbaulich Teil der Aussenwacht Rüti, zeigt die Struktur eines über Jahrzehnte gewachsenen Betriebs. In einzelnen Häusern sind auch einzelne Wohnungen und Zimmer für Betriebsangehörige untergebracht.

Betriebliche Umstellungen und Erweiterungen von Arbeitsräumen sollen in diesem Gebiet erfolgen.

Diese Flächen sind im Gestaltungsplan dem "Bereich Wohnen und Gewerbe" zugeteilt.

## **2.4. WOHNEN FÜR BETRIEBSANGEHÖRIGE**

Im GP-Perimeter stehen die Bauten mit Wohnungen bzw. Zimmer für Betriebsangehörige vorab beidseits des Burgweges (Eckhaus Assek.Nr. 65, altes Bauernhaus mit Brandschaden Assek.Nr. 68). Der absehbare Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für Betriebsangehörige soll östlich des Burgweges realisiert werden unter Beachtung der ortsbaulichen Ansprüchen der Kernzone.

Der Bedarf nach zusätzlichen Wohnraum ist nur teilweise begründet durch die Notwendigkeit zusätzlicher Angestellter. Waren diese früher vor allem Saisoniers, wird ihr Anteil zunehmend reduziert entsprechend der geänderten politischen Randbedingungen zugunsten von Jahresaufenthaltern. Diese kommen ganzjährig und, im Gegensatz zu den Saisoniers, mit ihren Familien und beanspruchen dementsprechend mehr Wohnraum.

Das Gebiet mit vorwiegend Wohnbauten für Betriebsangehörige ist im Gestaltungsplan dem "Bereich Wohnen und Gewerbe II, Perimeter Ortsbildschutz" zugewiesen. Die bestehende Wohnbaute im "Bereich Wohnen und Gewerbe I" an der Kreuzung Kantonsstrasse-Burgweg ist ebenfalls dem Perimeter Ortsbildschutz zugewiesen und mit einer obligatorischen Bauflucht bezeichnet, weil das Haus ortsbaulich wichtig ist und eine Entfernung vom jetzigen Standort das Bild des Weilers Rüti ungünstig verändern würde.

Die bezeichneten Baubereiche stützen sich auf das Richtprojekt (Situation 1:500, s. Anhang), das als Erweiterung des Weilers Rüti konzipiert ist.

## **2.5. KOMPOSTIERANLAGE**

Im südwestlichen Gebiet liegt die betriebseigene Kompostieranlage, die betrieblich mit der benachbarten regionalen Kompostieranlage verbunden ist (vgl. auch Kapitel 3.).

Die Anlage wird im Gestaltungsplan dem Bereich für Kompostieranlage zugewiesen.

## **2.6. DIVERSE**

Für die Erschliessung, Vorplätze und Grünflächen sind separate Festlegungen getroffen.

## 3. ERSCHLISSUNG

---

### 3.1. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gestaltungsplangebiet verfügt mit der Zürichstrasse, dem Burgweg und der Zufahrt zur Kompostieranlage über eine hinreichende Groberschliessung und ist mit der bestehenden Wasserversorgung genügend mit Wasser versorgt. Für das Gebiet besteht mit einer Abwassersanierungsleitung ein Anschluss an die Kläranlage Fehraltorf.

Für die Versorgung mit elektrischer Energie besteht beim Gebäude Assek.Nr. 65 eine Transformatorenstation. Im Rahmen eines möglichen Neubauprojekts bleibt der Raumbedarf für eine Trafostation weiterhin gewährleistet.

### 3.2. AREALZUFAHRT

#### Bestehende Situation

Die Erschließung des bestehenden Gemüsebaubetriebes für den Fahrzeugverkehr ist geprägt durch die Hangneigung der Erhebung Rüti, aber auch durch die gewachsene Struktur von Bauten, Zufahrten, Betriebseinrichtungen und den entsprechenden Betriebsabläufen.

Lastwagen und andere Zugfahrzeuge verkehren zur Hauptsache über die Zufahren ① und ②. Beide zusammen sind mit einer Wendeschleife für Lastzüge verbunden. Die Zufahrt ② erschliesst zudem auch die höher gelegenen Lagerhäuser am Burgweg; der Zulieferverkehr zu den Lagerhäusern fährt über die Strasse zur Kompostieranlage und den Burgweg wieder ab (oder umgekehrt). Aus topographischen Gründen ist eine Erschließung der Lagerhäuser über die Zufahrt ① nicht möglich.

Die Zufahrt ② weist verkehrstechnisch gewisse Mängel auf. Insbesondere die Übersicht für ausfahrende Personenwagen auf die Kantonsstrasse in Richtung Fehraltorf ist beschränkt. Die Beobachtungsdistanz auf der Kantonsstrasse Richtung Gutenswil auf linksabbiegende Fahrzeuge in die Zufahrt ② ist sehr knapp.

#### Zukünftige Aufhebung der Zufahrt ②

Aufgrund der verkehrstechnisch unbefriedigenden Situation der Zufahrt ② soll diese in einem späteren Zeitpunkt eliminiert werden. Spätestens ist sie aufzuheben, wenn ein Bauvorhaben im Bereich Wohnen und Gewerbe I im ordentlichen Verfahren bewilligt **und** realisiert ist. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist deshalb als massgebender Zeitpunkt zur Aufhebung der Zufahrt ② definiert, weil damit a) betriebliche Änderungen zu erwarten sind und b) bauliche Massnahme für eine alternative Erschließung vorgesehen werden können.

## 4. KOMPOSTIERANLAGE

### 4.1. ZWEI KOMPOSTIERANLAGEN MIT WECHSELWIRKUNGEN

Die Kompostieranlage des Gemüsebaubetriebes liegt im südwestlichen Arealteil. Sie schliesst direkt an die regionale Kompostieranlage an, für die ein separater Gestaltungsplan besteht. Beide Anlagen sind betrieblich verbunden.

Die regionale Kompostieranlage weist seit ihrer Erstellung im Jahr 1988 eine rasante Entwicklung auf. Der Anfall an Kompostiermaterial hat über alle Prognosen hinaus enorm zugenommen und weist weiterhin eine zunehmende Tendenz auf. Allein das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW) als kantonaler Partner in der einfachen Gesellschaft der regionalen Anlage lieferte bei einer Beteiligung von 20 % seit 1989 etwa einen Drittel des anfallenden Materials (die Beteiligung ist heute modifiziert). Inzwischen wurde die regionale Anlage 1992 erweitert; gleichzeitig beteiligten sich zwei zusätzliche Gemeinden an der regionalen Anlage. Die Gemeinden lieferten aber erst 1993 massgeblich Material in die erweiterte Anlage; diese weist heute (Herbst 93) bereits keine Kapazitätsreserven mehr auf.

Tabelle 1 Materialanlieferung regionale Kompostieranlage

	Prognose bei Projektausarbeitung	Materiallieferung <sup>2)</sup>	
		pro Einwohner	total
1988 <sup>1)</sup>	35 kg pro Einwohner + Jahr	keine Angabe	745.95 t
1989		109.38 kg	2'286.48 t
1990		103.43 kg	2'570.10 t
1991		111.21 kg	2'578.04 t
1992		100.0 kg	2'847.67 t
1993		noch keine Angaben	

<sup>1)</sup> In Betrieb seit 15. Juni 1988

<sup>2)</sup> Beteiligt sind die Gemeinden Fehraltorf, Pfäffikon, Weisslingen sowie vom Kanton Zürich AGW und ARP. Seit 1993 sind Illnau-Effretikon und Russikon dazugestossen.

Die betriebseigene Anlage verwertet neben eigenem Kompostiermaterial auch Zulieferungen von anderen Privaten sowie von 2 weiteren Gemeinden. Diese Zulieferungen haben in den letzten Jahren ebenfalls über Erwarten zugenommen: Bei Vertragsunterzeichnung mit den 2 Gemeinden im Jahr 1989 wurde eine Richtgrösse von zusammen 250 t Grünmaterial vereinbart. Inzwischen beträgt die angelieferte Menge der Gemeinden über 1'300 t.

Die Gebrüder Gerber sind neben ihrem Gemüsebaubetrieb auch mit der Führung der regionalen Kompostieranlage betraut. Aufgrund der spezifischen Arbeitsgänge in der Kompostieranlage entsprechend den Verarbeitungszyklen ist erklärtermassen ein teilweises Zusammenwirken der beiden Anlagen erwünscht. Damit können hinsichtlich Material-Platzbedarf, Einrichtungen und Betrieb Synergien genutzt werden. Die massive Zunahme der angelieferten Materialmengen verstärkt die Notwendigkeit der übergreifenden Bearbeitung in beiden Anlagen.

Die beiden Kompostieranlagen unterscheiden sich nicht nur bezüglich der Zuständigkeit, sondern auch bezüglich des Verfahrens:

- Die betriebseigene Kompostieranlage wurde mit einer kompakten mechanischen Boxenanlage ausgerüstet ("Compag-Anlage"). Der Betrieb der "Compag" war anfänglich ein Pilotprojekt und verlangte eine ausführliche Erprobung. Heute kann sie als ausgereift gelten. Ihre Vorteile sind die ausserordentliche Platzeinsparung bei kürzeren Reifezeiten des Komposts, aber verbunden mit bedeutenden Investitionen. Die Bearbeitung des Materials bei der Reifung wie auch Lagerung erfolgt durch eine Mischeranlage an einem Laufkran.
- Die regionale Kompostieranlage basiert auf dem traditionellen Lagerungssystem mit Mieten, die grosse Lagerflächen und bei der Reifung eine Durchlüftung durch regelmässige maschinelle Bearbeitung verlangen. Die spätere Lagerung auf Deponien von über 2 m Höhe bedingt weiterhin eine Belüftung durch regelmässiges Umschichten oder Belüftungsanlagen.

## 4.2. ERWEITERUNG DER COMPAG NÖTIG

Beide Kompostieranlagen, die betriebseigene des Gemüsebaubetriebes (innerhalb des Perimeter des GP Rütihof) und insbesondere die regionale Anlage (mit sep. GP) sind heute betrieblich und flächenmässig ausgelastet. Die erheblichen angelieferten Materialmengen bedingen entsprechend grosse Flächen für Lagerung und Bearbeitung. Zusätzlich stellt sich das Problem der Lagerung von Reifekomposten bis zur Verwendung. Während der Vegetationszeit und in den Wintermonaten können nur sehr kleine Mengen sinnvoll in Feld und Garten eingesetzt werden, sodass sich die Einsatzzeit von Reifekomposten auf Frühjahr und Herbst konzentrieren. Um Reifekomposte, die das ganze Jahr in den Kompostieranlagen anfallen, fachgerecht lagern zu können, müssen die Voraussetzungen vorhanden sein. Es hat sich gezeigt, dass sich dafür belüftete Compag-Boxen geradezu optimal eignen.

Die Bewältigung der in Zukunft zu erwartenden Mengen an Kompostmaterial setzen voraus, dass die regionale wie die betriebseigene Kompostieranlage insgesamt ihre Leistungsfähigkeit erhöhen. In Anbetracht der beschränkten Flächen erweist sich eine Erweiterung der Compag-Boxenanlage als optimale Lösung.

In der gärtnerieigenen Anlage besteht bereits eine Compag-Boxenanlage. Ein Ausbau derselben kann die bestehende Infrastruktur (Abfüllanlage, Mischer mit Laufkran) mitbenützen und bedingt im wesentlichen nur noch die Verlängerung der Dachkonstruktion und der Boxen; eine separate, neue regionale Anlage würde die Kosten etwa verdoppeln.

Mit der Erweiterung der Compag-Boxenanlage im GP Rütihof kann in absehbarer Zeit die Lagerung des kompostierten Materials auch der regionalen Anlage in den Zwischenperioden Sommer/Winter bewältigt werden.

#### **4.3. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Das Ingenieurbüro Emch + Berger, Zürich, hat für die betriebseigene Kompostieranlage eine Umweltverträglichkeits-Voruntersuchung durchgeführt. Diese abschliessende Voruntersuchung liegt als separater Bericht vor.

## **5. BEURTEILUNG GEMÄSS ART. 26 RPV**

---

Der private Gestaltungsplan "Rütihof" entspricht den Absichten der Ortsplanungsrevision 1992/93 der Gemeinde Fehraltorf und schliesst planerisch und räumlich an die Festlegungen für die Aussenwacht Rüti an.

Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG.

# ANHANG

<b>ANHANG 1</b>	GENERELLER LÄRMSCHUTZNACHWEIS
<b>ANHANG 2</b>	BESPIELE EINSEITIG ORIENTIERTER GRUNDRISSE
<b>ANHANG 3</b>	RICHTPROJEKT FÜR DEN BEREICH WOHNEN UND GEWERBE II

# ANHANG 1

---

Grundsätzlich ist mit jedem Baugesuch ein **Lärmschutznachweis** einzureichen; das gilt auch für kommende Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanes Rütihof.

Der Gestaltungsplan enthält Festlegungen über die Stellung von Bauten. In einem Fall (Haus Assek.Nr. 65) wird die Lage an der Zürcherstrasse derart fixiert, dass die Möglichkeit einer Grundrissanordnung bei Um- oder Neubau unter Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen ist. Dieser Beleg erfolgt mit dem nachfolgenden generellen Lärmschutznachweis.

**GEMEINDE FEHRALTORF**

---

**GENELLER LÄRMSCHUTZNACHWEIS**

FÜR DAS HAUS ASSEK.NR. 65, RÜTHOF

---

**BAUHERRSCHAFT**

Gebr.  
H. und P. Gerber  
Rüthof

8320 Fehraltorf

20. Dezember 1993

618

**R+K**

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Schindellegistrasse 1

8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 48 19 60

Telefax 055 48 33 18

# 1. Auftrag und Grundlagen

## 1.1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan "Rütihof" in Fehraltorf sind für das Haus Assek.Nr. 65 die nach Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutzverordnung (LSV) notwendigen Lärmermittlungen und Lärmbeurteilungen vorzunehmen.

## 1.2. Grundlagen

### Plangrundlagen

- Entwurf des Gestaltungsplanes "Rütihof" vom 24.11.1993
- Bestehende Situation gem. Situationsplan

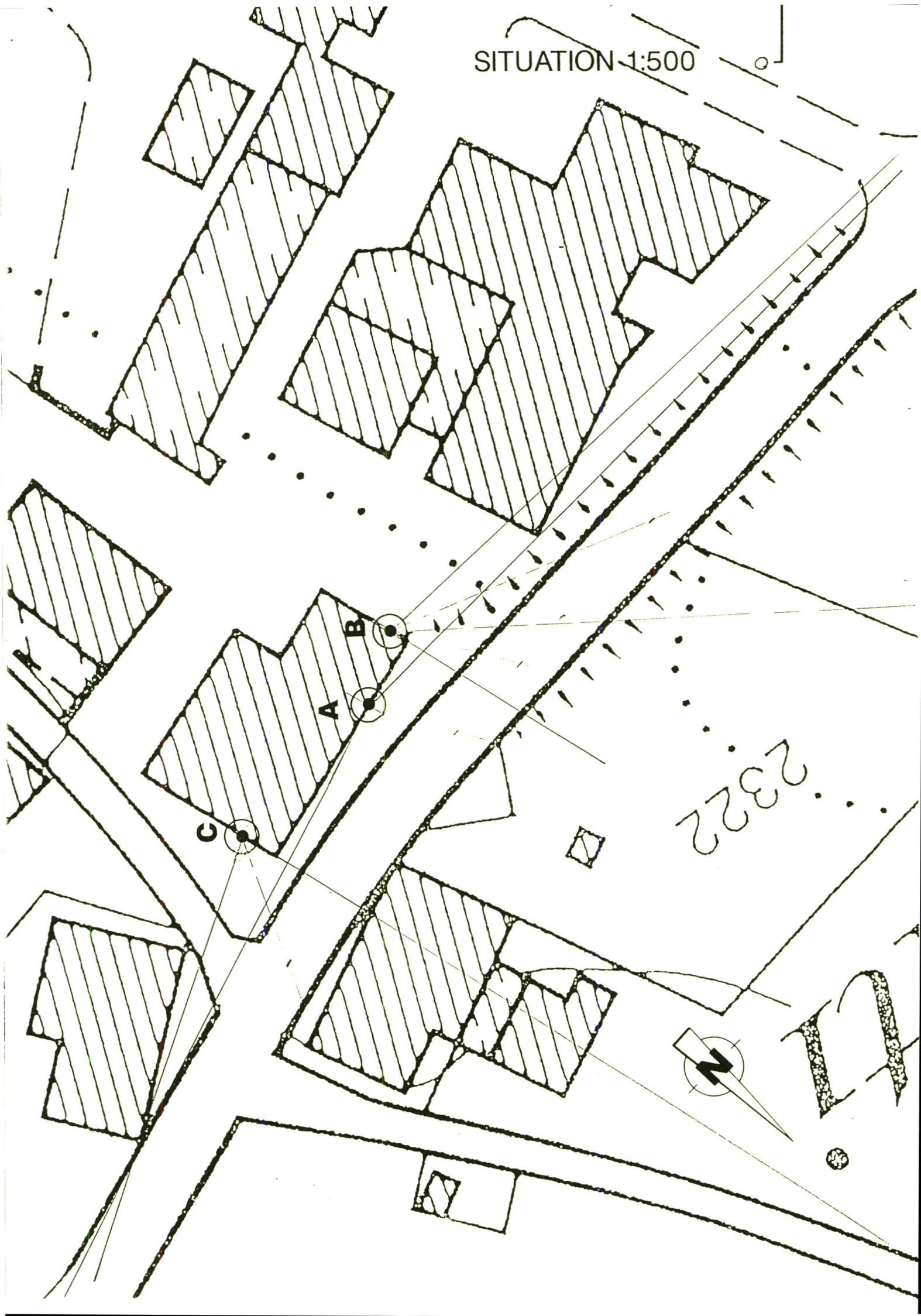
### Strassenlärm

- Verkehrsmenge: Tiefbauamt des Kantons Zürich, Fachstelle Lärmschutz

### Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, in Kraft seit dem 1. Januar 1985
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, in Kraft seit dem 1. April 1987

SITUATION 1:500



C

A

B

2322



## 2. Massgebende Belastungsgrenzwerte

### 2.1. Empfindlichkeitsstufe

ES III Der Gestaltungsplan "Rütihof" legt für den ganzen Perimeter die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) fest.

### 2.2. Erschliessungsstand

Grundstück erschlossen

Das Areal, auf dem die Überbauung erstellt wird, ist überbaut und gilt als erschlossen. Der Gestaltungsplan schafft hier, analog zur "Weilerzone", eine planerische Festlegung für bestehende bauliche und Nutzungsverhältnisse. Aufgrund dieser Voraussetzung ist eine Beurteilung nach dem Immissionsgrenzwert (IGW) vorzunehmen.

### 2.3. Einzuhaltende Belastungsgrenzwerte

ES III  
Immissionsgrenzwert

Gemäss LSV sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III für Strassenverkehrslärm wie folgt:

Der IGW der ES III beträgt	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Für Wohnräume	65	55
Für Betriebsräume *	70	60

\* Gemäss LSV Art. 42 gelten für Räume in Betrieben um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte.

### 3. Lärmermittlung

Lärmberechnung Die Lärmermittlung erfolgt im vorliegenden Fall durch Lärmberechnung. Eine Messung wurde nicht durchgeführt.

#### 3.1. Lärmquelle

Emissionsort Lärmquelle ist die Zürcherstrasse.

Gemäss LSV, Anhang 2, Berechnungsverfahren Abs. 2 muss für die Berechnung des Strassenverkehrslärms die Lärmquelle 80 cm über der Strassenmitte angenommen werden.

#### 3.2. Ermittlungspunkte

Immissionsorte Folgende exponierte Punkte werden berechnet, jeweils in der Mitte der offenen Fenster:

<b>A</b>	(EG)	Zimmer strassenseitig, im EG
<b>A</b>	(1.OG)	Zimmer strassenseitig, im 1.OG
<b>B</b>	(EG) <sup>1)</sup>	Zimmer Seitenfassade SW, im EG
<b>B</b>	(1.OG) <sup>1)</sup>	Zimmer Seitenfassade SW, im 1.OG
<b>C</b>	(EG)	Zimmer Seitenfassade NE, im EG
<b>C</b>	(1.OG)	Zimmer Seitenfassade NE, im 1.OG

<sup>1)</sup> Die Punkte B (EG) und B (1.OG) wurden als Variante mit einer vorgestellten Seitenblende 1 m ab Fassade, im Abstand von 2 m und einer Hindernishöhe gleich der Höhe des Empfangspunktes berechnet.

## 3.3.

**Verkehrsmenge**

Die Verkehrsmenge auf der Zürcherstrasse beträgt gemäss Tiefbauamt des Kantons Zürich:

M 16 = 530 Fz/h

Der Lastwagenanteil beträgt 6 %.

## 3.4.

**Berechnungsergebnisse**

Berechnung  
Strassenver-  
kehrslärm

Die detaillierten Berechnungen befinden sich im Anhang.

Beurteilungspunkt	Beurteilungspegel Total	
	Tag	Nacht
A (EG)	67	58
A (1.OG)	66	57
B (EG)	60	51
B (1.OG)	60	51
B (EG) mit Seitenblende	58	49
B (1.OG) mit Seitenblende	57	48
C (EG)	62	53
C (1.OG)	62	53

## 4. Lärmbeurteilung

### 4.1. Vergleich Beurteilungspegel/Belastungsgrenzwert

Die Beurteilung der Immissionen erfolgt durch den Vergleich der Beurteilungspegel mit den Belastungsgrenzwerten für Strassenverkehrslärm.

Punkt	Beurteilungspegel		mass. Belastungsgrenzwert (Immissionsgrenzwert ES III)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A (EG)	67*	58*	65	55
A (1.OG)	66*	57*	65	55
B (EG)	60°	51	65	55
B (1.OG)	60°	51	65	55
B (EG) <sup>1)</sup> mit Seitenblende	58°	49°	65	55
B (1.OG) <sup>1)</sup> mit Seitenblende	57°	48°	65	55
C (EG)	62	53	65	55
C (1.OG)	62	53	65	55

\* massgebender Grenzwert überschritten

° Planungswert eingehalten

<sup>1)</sup> mit Seitenblende im Abstand von 2 m von B, 1 m ab Fassade und gleicher Höhe wie der Empfangspunkt.

### 4.2. Schlussfolgerung

Die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen mit massgebenden Fenstern in der Strassenfassade auf die Zürcherstrasse ist nicht zulässig, weil die massgebenden Grenzwerte nicht eingehalten sind (Referenzpunkte A).

Bei Anordnung von Fenstern zu lärmempfindlichen Räumen in den Seitenfassaden SW, NE und der rückwärtigen Südfassade sind die massgebenden Grenzwerte eingehalten. In der rückwärtigen Südfassade sowie bei (eher geringen) Schutzmassnahmen an den Seitenfassaden sind sogar die Planungswerte eingehalten.

Der generelle Lärmschutznachweis zeigt, dass das Eckhaus Assek.Nr. 66 für Arbeiten **und** Wohnen genutzt werden kann bei entsprechender Grundrissgestaltung.

Pfäffikon, 20. Dezember 1993

Remund und Kuster  
Büro für Raumplanung AG



P. Hertig

**ANHANG**  
**zum generellen Lärmschutznachweis**

- Grundlage zur Lärmermittlung
- Berechnungen Strassenverkehrslärm



Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Herr P. Hertig  
Schindellegistrasse 1  
8808 Pfäffikon

Gesch.-Nr.

8058 Zürich-Flughafen, 01.09.1993

Grundlagen zur Lärmermittlung im GQP-Verfahren

Bauvorhaben : Gestaltungsplan 'Rütihof'; Kat.-Nr. 440

Strasse : S-2 / Zürcherstr. (HeE 0.66-0.82)

Ortschaft : Fehraltorf

Nutzungszone : Landwirtschaftszone

Strassenverkehr : M16 = 530 Fz/h LW-Anteil = 6 %

Strassensteigung : 0 % Geschwindigkeit = 80 km/h

Emissionspegel (Abstand 1m)  $L_{r,e(tags)} = 78.2$  dB

Lärmbelastung im Abstand von 10 m  $L_r = 68.2$  dB

In der Nacht liegt die Lärmbelastung ca. 10.0 dB tiefer.

Für die Lärmberechnung ist das EMPA - Strassenlärmmodell verwendet worden. Bei der Ermittlung der Lärmbelastung auf der "Baulinie" sind die örtlichen Spezialitäten wie Reflexionen und allenfalls vorhandene Hinderniswirkungen nicht berücksichtigt. Die Verkehrangabe ist eine prognostizierte Annahme für das Gestaltungsplanverfahren.

FACHSTELLE LÄRMSCHUTZ  
Der Sachbearbeiter

G. Eisler

Kopie: Kreisingenieur  
Kreisplaner (ARP)



Remund + Kuster  
Büro für Raumplanung AG  
Herr P. Hertig  
Schindellegistrasse 1  
8808 Pfäffikon

Gesch.-Nr.

8058 Zürich-Flughafen, 01.09.1993

Grundlagen zur Lärmermittlung im GOP-Verfahren

Bauvorhaben : Gestaltungsplan 'Rütihof'; Kat.-Nr. 440

Strasse : S-2 / Zürcherstr. (HeE 0.44-0.66)

Ortschaft : Fehraltorf

Nutzungszone : Landwirtschaftszone

Strassenverkehr : M16 = 530 Fz/h LW-Anteil = 6 %

Strassensteigung : 0 % Geschwindigkeit = 80 km/h

Emissionspegel (Abstand 1m)  $L_{r,e(tags)} = 78.2$  dB

Lärmbelastung im Abstand von 10 m  $L_r = 68.2$  dB

In der Nacht liegt die Lärmbelastung ca. 10.0 dB tiefer.

Für die Lärmberechnung ist das EMPA - Strassenlärmmodell verwendet worden. Bei der Ermittlung der Lärmbelastung auf der "Baulinie" sind die örtlichen Spezialitäten wie Reflexionen und allenfalls vorhandene Hinderniswirkungen nicht berücksichtigt. Die Verkehrsangabe ist eine prognostizierte Annahme für das Gestaltungsplanverfahren.

FACHSTELLE LÄRMSCHUTZ  
Der Sachbearbeiter

G. Eisler

Kopie: Kreisingenieur  
Kreisplaner (ARP)

**BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM**

Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)

Gemeinde:	Fehraltorf	Auftrag:	GP Rütihof
Strasse:	Zürcherstrasse	Auftragsnummer:	618
Strecke:	Rüti	Berechnungsdatum:	14.12.1993
Empfangspunkt Nr.:	<b>A (EG)</b>	Programmversion:	2.0
Empfangspunkt Ort:	Zi strassenseits EG	Programmdatum:	1. Juli 1992

**VERKEHRSDATEN:**

Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993

Geschwindigkeit PW	(km/h)	60		
Geschwindigkeit LW	(km/h)	60		
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflasterung = 6)			Personenwagen/Std.	Tag 498
Strassengefälle	(%)	1.0	Lastwagen/Std.	Nacht 77 32 5

**EINGABE SEKTOREN:**

SEKTOR 1 SEKTOR 2 SEKTOR 3 SEKTOR 4 SEKTOR 5 SEKTOR 6

Aspektwinkel	(Grad)	162					
Höhe Strassenachse S	(m.ü.M)						
Höhe Empfangspunkt E	(m.ü.M)	3.50					
Radius r	(m)	10.0					
Horizontalabstand S-E	(m)	9.0					
Mittlere Höhe h	(m)	2.2					
Reflexionszuschlag	(dBA)	1.0					
Horizontaldistanz S-H	(m)						
Hindernishöhe HH	(m.ü.M)						

**BERECHNUNGEN :**

Schrägdistanz Abstandsv.	(m)	9.40					
Schrägdistanz Q-H	(m)						
Schrägdistanz H-E	(m)						
Schrägdistanz Q-E	(m)	10.36					
Schirmwert z	(m)	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff.	(m)	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag)	(dBA)	76.0					
Grundwert + Menge (Nacht)	(dBA)	67.9					
Belagszuschlag	(dBA)						
Steigungszuschlag	(dBA)						
Reflexionszuschlag	(dBA)	1.0					
Abstandsverlust	(dBA)	-9.7					
Aspektwinkelverlust	(dBA)	-0.5					
Luftdämpfung DL	(dBA)	-0.1					
Bodeneffekt DB	(dBA)	-0.2					
Hinderniswirkung DH	(dBA)						
Teilschallpegel Leq Tag	(dBA)	66.5					
Teilschallpegel Leq Nacht	(dBA)	58.4					

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	66.5	58.4
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr'</b>	<b>67</b>	<b>58</b>

## BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM

Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)

Gemeinde:	Fehraltorf	Auftrag:	GP Rütihof
Strasse:	Zürcherstrasse	Auftragsnummer:	618
Strecke:	Rüti	Berechnungsdatum:	14.12.1993
Empfangspunkt Nr.:	<b>A (1.OG)</b>	Programmversion:	2.0
Empfangspunkt Ort:	Zi strassenseits 1.OG	Programmdatum:	1. Juli 1992

### VERKEHRSDATEN:

Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993

Geschwindigkeit PW	(km/h)	60		
Geschwindigkeit LW	(km/h)	60		
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflästerung = 6)			Personenwagen/Std.	77
Strassengefälle	(%)	1.0	Lastwagen/Std.	5
			Tag	Nacht
			498	77
			32	5

### EINGABE SEKTOREN:

	SEKTOR 1	SEKTOR 2	SEKTOR 3	SEKTOR 4	SEKTOR 5	SEKTOR 6
Aspektwinkel (Grad)	162					
Höhe Strassenachse S (m.ü.M)						
Höhe Empfangspunkt E (m.ü.M)	6.10					
Radius r (m)	10.0					
Horizontalabstand S-E (m)	9.0					
Mittlere Höhe h (m)	3.5					
Reflexionszuschlag (dBA)	1.0					
Horizontaldistanz S-H (m)						
Hindernishöhe HH (m.ü.M)						

### BERECHNUNGEN :

Schrägdistanz Abstandsv.	(m)	10.44				
Schrägdistanz Q-H	(m)					
Schrägdistanz H-E	(m)					
Schrägdistanz Q-E	(m)	11.32				
Schirmwert z	(m)	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff.	(m)	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag)	(dBA)	76.0				
Grundwert + Menge (Nacht)	(dBA)	67.9				
Belagszuschlag	(dBA)					
Steigungszuschlag	(dBA)					
Reflexionszuschlag	(dBA)	1.0				
Abstandsverlust	(dBA)	-10.2				
Aspektwinkelverlust	(dBA)	-0.5				
Luftdämpfung DL	(dBA)	-0.1				
Bodeneffekt DB	(dBA)	-0.1				
Hinderniswirkung DH	(dBA)					
Teilschallpegel Leq Tag	(dBA)	66.1				
Teilschallpegel Leq Nacht	(dBA)	58.0				

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	66.1	58.0
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr'</b>	<b>(dBA)</b>	<b>66</b>
			<b>57</b>

BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM			
Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)			
Gemeinde:	Fehraltorf	Auftrag:	GP Rütihof
Strasse:	Zürcherstrasse	Auftragsnummer:	618
Strecke:	Rüti	Berechnungsdatum:	14.12.1993
Empfangspunkt Nr.:	<b>B (EG)</b>	Programmversion:	2.0
Empfangspunkt Ort:	Zi Seitenfassade EG	Programmdatum:	1. Juli 1992

VERKEHRSDATEN:			
Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993			
Geschwindigkeit PW	(km/h)	60	
Geschwindigkeit LW	(km/h)	60	
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflästerung = 6;			
Strassengefälle	(%)	1.0	
		Personenwagen/Std.	Tag 498 Nacht 77
		Lastwagen/Std.	32 5

EINGABE SEKTOREN:		SEKTOR 1	SEKTOR 2	SEKTOR 3	SEKTOR 4	SEKTOR 5	SEKTOR 6
Aspektwinkel	(Grad)	75					
Höhe Strassenachse S	(m.ü.M)						
Höhe Empfangspunkt E	(m.ü.M)	4.00					
Radius r	(m)	19.5					
Horizontalabstand S-E	(m)	13.0					
Mittlere Höhe h	(m)	2.4					
Reflexionszuschlag	(dBA)						
Horizontaldistanz S-H	(m)						
Hindernishöhe HH	(m.ü.M)						

BERECHNUNGEN :							
Schrägdistanz Abstandsv.	(m)	13.39					
Schrägdistanz Q-H	(m)						
Schrägdistanz H-E	(m)						
Schrägdistanz Q-E	(m)	19.76					
Schirmwert z	(m)	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff.	(m)	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag)	(dBA)	76.0					
Grundwert + Menge (Nacht)	(dBA)	67.9					
Belagszuschlag	(dBA)						
Steigungszuschlag	(dBA)						
Reflexionszuschlag	(dBA)						
Abstandsverlust	(dBA)	-11.3					
Aspektwinkelverlust	(dBA)	-3.8					
Luftdämpfung DL	(dBA)	-0.1					
Bodeneffekt DB	(dBA)	-0.4					
Hinderniswirkung DH	(dBA)						
Teilschallpegel Leq Tag	(dBA)	60.4					
Teilschallpegel Leq Nacht	(dBA)	52.3					

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	60.4	52.3
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr'</b>	<b>(dBA)</b>	<b>60</b>
			<b>51</b>

**BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM**

Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)

Gemeinde:	Fehraltorf	Auftrag:	GP Rütihof
Strasse:	Zürcherstrasse	Auftragsnummer:	618
Strecke:	Rüti	Berechnungsdatum:	14.12.1993
Empfangspunkt Nr.:	<b>B (1.OG)</b>	Programmversion:	2.0
Empfangspunkt Ort:	Zi Seitenfassade 1.OG	Programmdatum:	1. Juli 1992

**VERKEHRSDATEN:**

Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993

Geschwindigkeit PW	(km/h)	60		
Geschwindigkeit LW	(km/h)	60		
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflästerung = 6)			Personenwagen/Std.	Tag 498 Nacht 77
Strassengefälle	(%)	1.0	Lastwagen/Std.	32 5

**EINGABE SEKTOREN:** SEKTOR 1 SEKTOR 2 SEKTOR 3 SEKTOR 4 SEKTOR 5 SEKTOR 6

Aspektwinkel	(Grad)	75					
Höhe Strassenachse S	(m.ü.M)						
Höhe Empfangspunkt E	(m.ü.M)	6.10					
Radius r	(m)	19.5					
Horizontalabstand S-E	(m)	13.0					
Mittlere Höhe h	(m)	3.5					
Reflexionszuschlag	(dBA)						
Horizontaldistanz S-H	(m)						
Hindernishöhe HH	(m.ü.M)						

**BERECHNUNGEN :**

Schrägdistanz Abstandsv.	(m)	14.04					
Schrägdistanz Q-H	(m)						
Schrägdistanz H-E	(m)						
Schrägdistanz Q-E	(m)	20.21					
Schirmwert z	(m)	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff.	(m)	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag)	(dBA)	76.0					
Grundwert + Menge (Nacht)	(dBA)	67.9					
Belagszuschlag	(dBA)						
Steigungszuschlag	(dBA)						
Reflexionszuschlag	(dBA)						
Abstandsverlust	(dBA)	-11.5					
Aspektwinkelverlust	(dBA)	-3.8					
Luftdämpfung DL	(dBA)	-0.1					
Bodeneffekt DB	(dBA)	-0.3					
Hinderniswirkung DH	(dBA)						
Teilschallpegel Leq Tag	(dBA)	60.3					
Teilschallpegel Leq Nacht	(dBA)	52.2					

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	60.3	52.2
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr`</b>	<b>(dBA)</b>	<b>60</b>
			<b>51</b>

## BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM

Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)

Gemeinde: Fehraltorf	Auftrag: GP Rütihof
Strasse: Zürcherstrasse	Auftragsnummer: 618
Strecke: Rüti	Berechnungsdatum: 14.12.1993
Empfangspunkt Nr.: <b>B (EG) S`blende:b=1m/h=E</b>	Programmversion: 2.0
Empfangspunkt Ort: Zi Seitenfassade EG	Programmdatum: 1. Juli 1992

### VERKEHRSDATEN:

Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993

Geschwindigkeit PW (km/h)	60		
Geschwindigkeit LW (km/h)	60		
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflasterung = 6;		Personenwagen/Std.	Tag
Strassengefälle (%)	1.0	Lastwagen/Std.	Nacht
			498
			77
			32
			5

### EINGABE SEKTOREN: SEKTOR 1 SEKTOR 2 SEKTOR 3 SEKTOR 4 SEKTOR 5 SEKTOR 6

Aspektwinkel (Grad)	35	40				
Höhe Strassenachse S (m.ü.M)						
Höhe Empfangspunkt E (m.ü.M)	4.00	4.0				
Radius r (m)	15.0	31.5				
Horizontalabstand S-E (m)	13.0	13.0				
Mittlere Höhe h (m)	2.4	2.4				
Reflexionszuschlag (dBA)						
Horizontalabstand S-H (m)	11.0					
Hindernishöhe HH (m.ü.M)	4.0					

### BERECHNUNGEN :

Schrägdistanz Abstandsv. (m)	13.39	13.39				
Schrägdistanz Q-H (m)	11.46					
Schrägdistanz H-E (m)	4.00					
Schrägdistanz Q-E (m)	15.34	31.66				
Schirmwert z (m)	0.118	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff. (m)	0.85	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag) (dBA)	76.0	76.0				
Grundwert + Menge (Nacht) (dBA)	67.9	67.9				
Belagszuschlag (dBA)						
Steigungszuschlag (dBA)						
Reflexionszuschlag (dBA)						
Abstandsverlust (dBA)	-11.3	-11.3				
Aspektwinkelverlust (dBA)	-7.1	-6.5				
Luftdämpfung DL (dBA)	-0.1	-0.2				
Bodeneffekt DB (dBA)	-0.3	-0.6				
Hinderniswirkung DH (dBA)	-11.6					
Teilschallpegel Leq Tag (dBA)	45.6	57.4				
Teilschallpegel Leq Nacht (dBA)	37.5	49.3				

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	57.7	49.6
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr`</b>	<b>(dBA)</b>	<b>58</b>
			<b>49</b>

**BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM**

Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)

Gemeinde:	Fehraltorf	Auftrag:	GP Rütihof
Strasse:	Zürcherstrasse	Auftragsnummer:	618
Strecke:	Rüti	Berechnungsdatum:	14.12.1993
Empfangspunkt Nr.:	<b>B(1.OG)S`blende:b=1m/h=E</b>	Programmversion:	2.0
Empfangspunkt Ort:	Zi Seitenfassade 1.OG	Programmdatum:	1. Juli 1992

**VERKEHRSDATEN:**

Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993

Geschwindigkeit PW	(km/h)	60		
Geschwindigkeit LW	(km/h)	60	Tag	Nacht
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflasterung = 6)			498	77
Strassengefälle	(%)	1.0	Personenwagen/Std.	Lastwagen/Std.
			32	5

**EINGABE SEKTOREN:** SEKTOR 1 SEKTOR 2 SEKTOR 3 SEKTOR 4 SEKTOR 5 SEKTOR 6

Aspektwinkel	(Grad)	35	40				
Höhe Strassenachse S	(m.ü.M)						
Höhe Empfangspunkt E	(m.ü.M)	6.60	6.6				
Radius r	(m)	15.0	31.5				
Horizontalabstand S-E	(m)	13.0	13.0				
Mittlere Höhe h	(m)	3.7	3.7				
Reflexionszuschlag	(dBA)						
Horizontaldistanz S-H	(m)	11.0					
Hindernishöhe HH	(m.ü.M)	6.6					

**BERECHNUNGEN :**

Schrägdistanz Abstandsv.	(m)	14.24	14.24				
Schrägdistanz Q-H	(m)	12.44					
Schrägdistanz H-E	(m)	4.00					
Schrägdistanz Q-E	(m)	16.08	32.03				
Schirmwert z	(m)	0.353	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff.	(m)	1.55	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag)	(dBA)	76.0	76.0				
Grundwert + Menge (Nacht)	(dBA)	67.9	67.9				
Belagszuschlag	(dBA)						
Steigungszuschlag	(dBA)						
Reflexionszuschlag	(dBA)						
Abstandsverlust	(dBA)	-11.5	-11.5				
Aspektwinkelverlust	(dBA)	-7.1	-6.5				
Luftdämpfung DL	(dBA)	-0.1	-0.2				
Bodeneffekt DB	(dBA)	-0.2	-0.4				
Hinderniswirkung DH	(dBA)	-15.2					
Teilschallpegel Leq Tag	(dBA)	41.8	57.3				
Teilschallpegel Leq Nacht	(dBA)	33.7	49.2				

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	57.4	49.4
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr'</b>	<b>(dBA)</b>	<b>57</b>
			<b>48</b>

**BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM**

Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)

Gemeinde:	Fehraltorf	Auftrag:	GP Rütihof
Strasse:	Zürcherstrasse	Auftragsnummer:	618
Strecke:	Rüti	Berechnungsdatum:	14.12.1993
Empfangspunkt Nr.:	<b>C (EG)</b>	Programmversion:	2.0
Empfangspunkt Ort:	Zi Seitenfassade NE (EG)	Programmdatum:	1. Juli 1992

**VERKEHRSDATEN:**

Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993

Geschwindigkeit PW	(km/h)	60		
Geschwindigkeit LW	(km/h)	60	Tag	Nacht
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflasterung = 6)			498	77
Strassengefälle	(%)	1.0	Personenwagen/Std.	Lastwagen/Std.
			32	5

**EINGABE SEKTOREN:**

SEKTOR 1 SEKTOR 2 SEKTOR 3 SEKTOR 4 SEKTOR 5 SEKTOR 6

Aspektwinkel	(Grad)	76					
Höhe Strassenachse S	(m.ü.M)						
Höhe Empfangspunkt E	(m.ü.M)	1.50					
Radius r	(m)	15.0					
Horizontalabstand S-E	(m)	11.5					
Mittlere Höhe h	(m)	1.2					
Reflexionszuschlag	(dBA)	1.0					
Horizontaldistanz S-H	(m)						
Hindernishöhe HH	(m.ü.M)						

**BERECHNUNGEN :**

Schrägdistanz Abstandsv.	(m)	11.52					
Schrägdistanz Q-H	(m)						
Schrägdistanz H-E	(m)						
Schrägdistanz Q-E	(m)	15.02					
Schirmwert z	(m)	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff.	(m)	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag)	(dBA)	76.0					
Grundwert + Menge (Nacht)	(dBA)	67.9					
Belagszuschlag	(dBA)						
Steigungszuschlag	(dBA)						
Reflexionszuschlag	(dBA)	1.0					
Abstandsverlust	(dBA)	-10.6					
Aspektwinkelverlust	(dBA)	-3.7					
Luftdämpfung DL	(dBA)	-0.1					
Bodeneffekt DB	(dBA)	-0.5					
Hinderniswirkung DH	(dBA)						
Teilschallpegel Leq Tag	(dBA)	62.1					
Teilschallpegel Leq Nacht	(dBA)	54.0					

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	62.1	54.0
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr'</b>	<b>(dBA)</b>	<b>62</b>
			<b>53</b>

**BERECHNUNGSVERFAHREN FÜR STRASSENVERKEHRSLÄRM**

Gemäss Berechnungsmodell für Strassenlärm BUS/EMPA (1984)

Gemeinde:	Fehraltorf	Auftrag:	GP Rütihof
Strasse:	Zürcherstrasse	Auftragsnummer:	618
Strecke:	Rüti	Berechnungsdatum:	14.12.1993
Empfangspunkt Nr.:	<b>C (1.OG)</b>	Programmversion:	2.0
Empfangspunkt Ort:	Zi Seitenfassade NE (1.OG)	Programmdatum:	1. Juli 1992

**VERKEHRSDATEN:**

Grundlage der Verkehrsmengen: Fachstelle Lärmschutz TBA ZH, 1.9.1993

Geschwindigkeit PW	(km/h)	60			
Geschwindigkeit LW	(km/h)	60			
Belag (Schwarz = 0; Beton = 2; Pflasterung = 6;			Personenwagen/Std.	Tag	Nacht
Strassengefälle	(%)	1.0	Lastwagen/Std.	498	77
				32	5

**EINGABE SEKTOREN:** SEKTOR 1 SEKTOR 2 SEKTOR 3 SEKTOR 4 SEKTOR 5 SEKTOR 6

Aspektwinkel	(Grad)	76				
Höhe Strassenachse S	(m.ü.M)					
Höhe Empfangspunkt E	(m.ü.M)	4.20				
Radius r	(m)	15.0				
Horizontalabstand S-E	(m)	11.5				
Mittlere Höhe h	(m)	2.6				
Reflexionszuschlag	(dBA)	1.0				
Horizontaldistanz S-H	(m)					
Hindernishöhe HH	(m.ü.M)					

**BERECHNUNGEN :**

Schrägdistanz Abstandsv.	(m)	11.99				
Schrägdistanz Q-H	(m)					
Schrägdistanz H-E	(m)					
Schrägdistanz Q-E	(m)	15.38				
Schirmwert z	(m)	0.013	0.013	0.013	0.013	0.013
Hindernishöhe heff.	(m)	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00
Grundwert + Menge (Tag)	(dBA)	76.0				
Grundwert + Menge (Nacht)	(dBA)	67.9				
Belagszuschlag	(dBA)					
Steigungszuschlag	(dBA)					
Reflexionszuschlag	(dBA)	1.0				
Abstandsverlust	(dBA)	-10.8				
Aspektwinkelverlust	(dBA)	-3.7				
Luftdämpfung DL	(dBA)	-0.1				
Bodeneffekt DB	(dBA)	-0.3				
Hinderniswirkung DH	(dBA)					
Teilschallpegel Leq Tag	(dBA)	62.1				
Teilschallpegel Leq Nacht	(dBA)	54.0				

		Tag	Nacht
Gesamtschallpegel Leq (Energetische Addition der Teilschallpegel)	(dBA)	62.1	54.0
Pegelkorrektur nach LSV (vom 15. Dezember 1986)	(dBA)		-0.9
<b>BEURTEILUNGSPEGEL</b>	<b>Lr'</b>	<b>(dBA)</b>	<b>62</b>
			<b>53</b>

## ANHANG 2

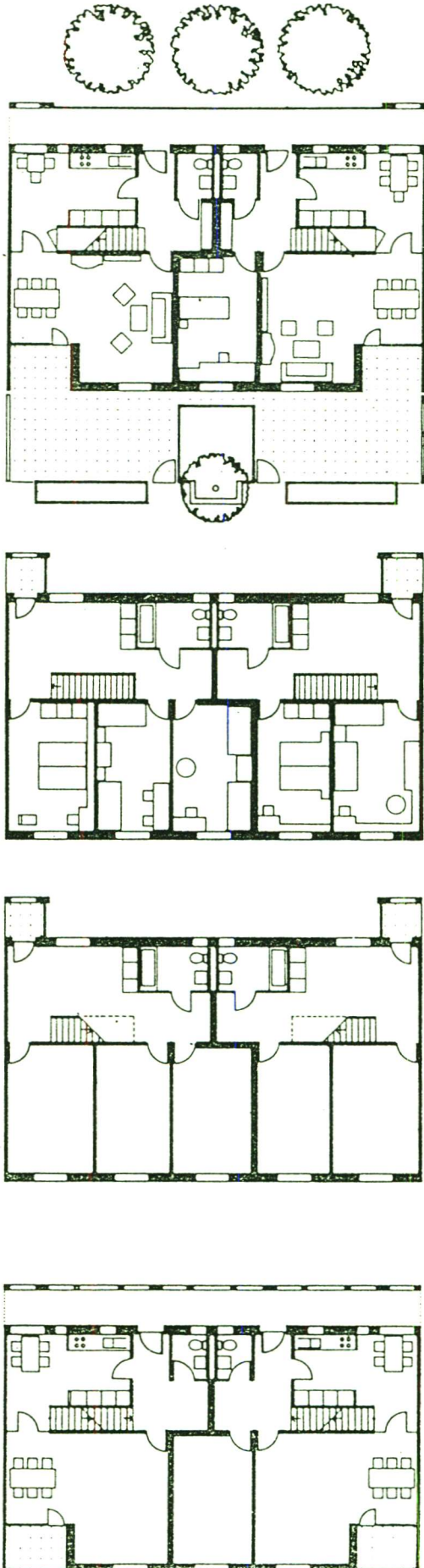
---

Beispiele **einseitig orientierter Grundrisse**, als Hinweis für die Realisierbarkeit eines Um- oder Neubaus von Haus Assek.Nr. 65 mit lärmempfindlichen Räumen, die von der Hauptstrasse (Zürcherstrasse) abgewandt liegen.

GP Rütihof

Einseitig orientierte Grundrisse

Bsp. Wohnüberbauung Zch.-Manesehof  
Arch. Marbach+Rüegg



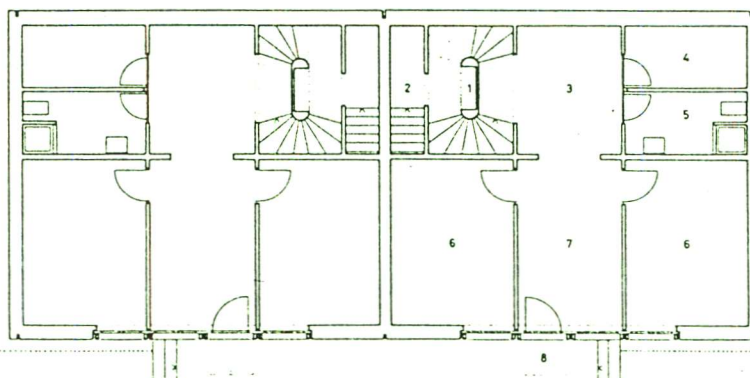
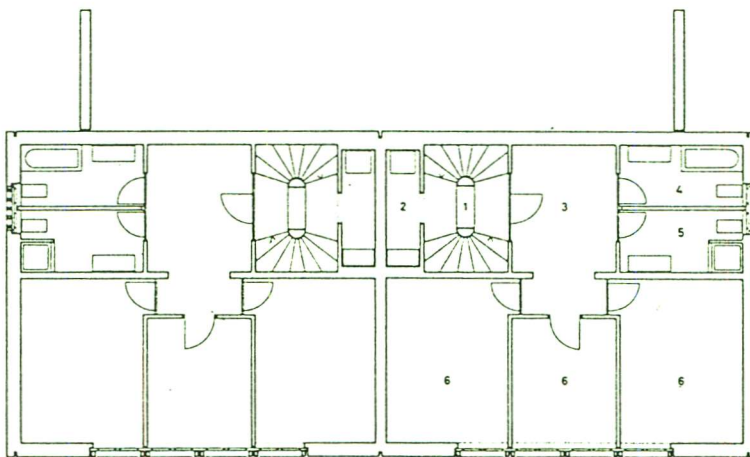
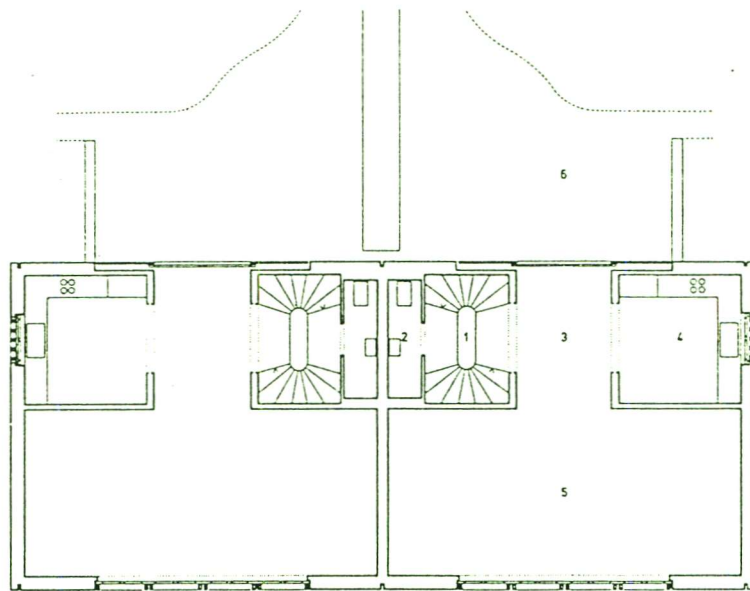
GP Rütihof

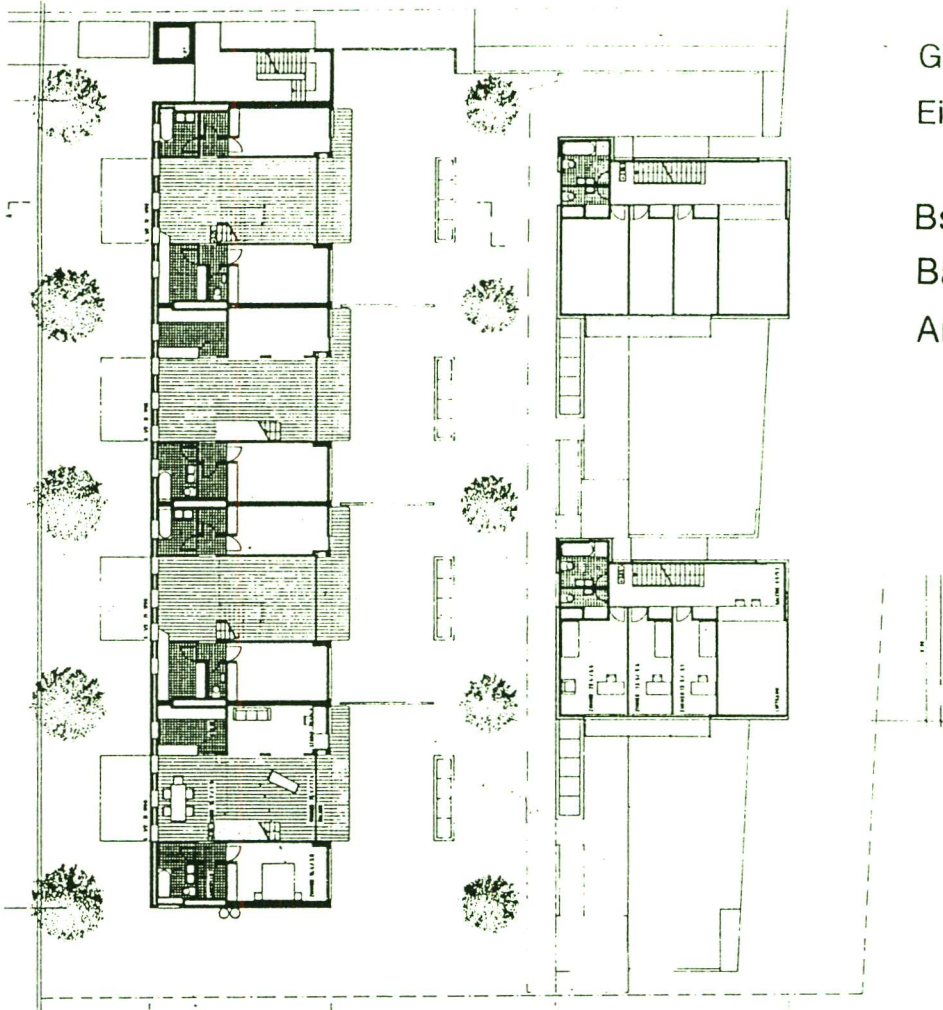
Einseitig orientierte Grundrisse

Bsp. Wohnüberbauung Wartmannstrasse

St.Gallen

Arch. von Euw+Partner



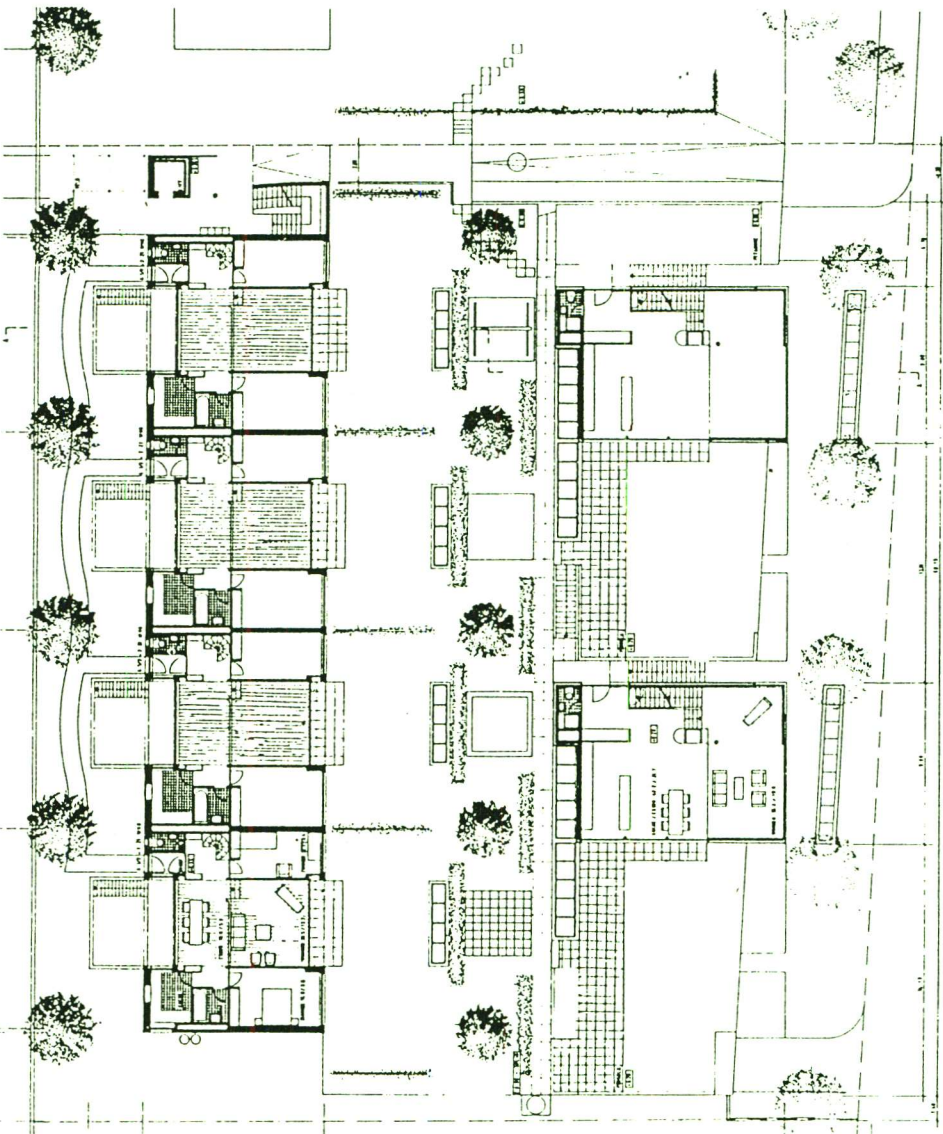


GP Rütihof

Einseitig orientierte Grundrisse

Bsp. Wohnüberbauung Ländliweg  
Baden

Arch. Eppler-Maraini Partner



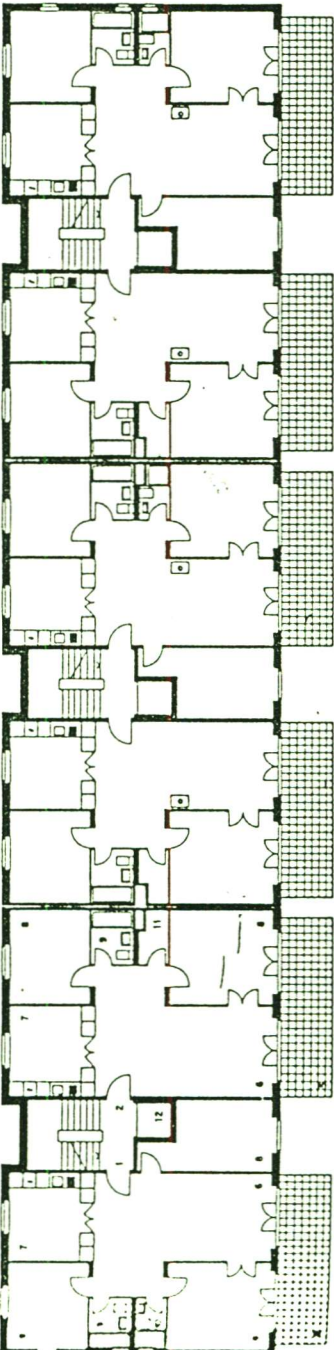
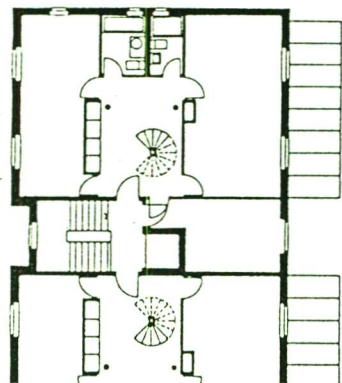
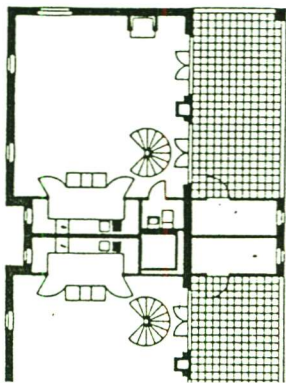
GP Rütihof

Einseitig orientierte Grundrisse

Bsp. Wohnüberbauung Pulvermühleweg

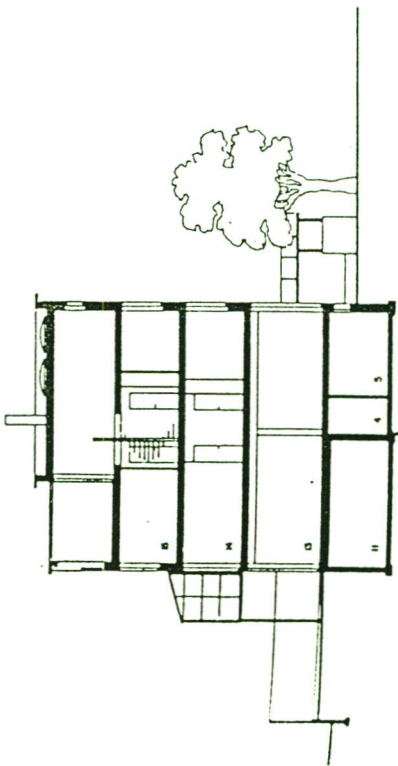
LU Kriens

Arch. H.Ineichen



EG.

1. OG



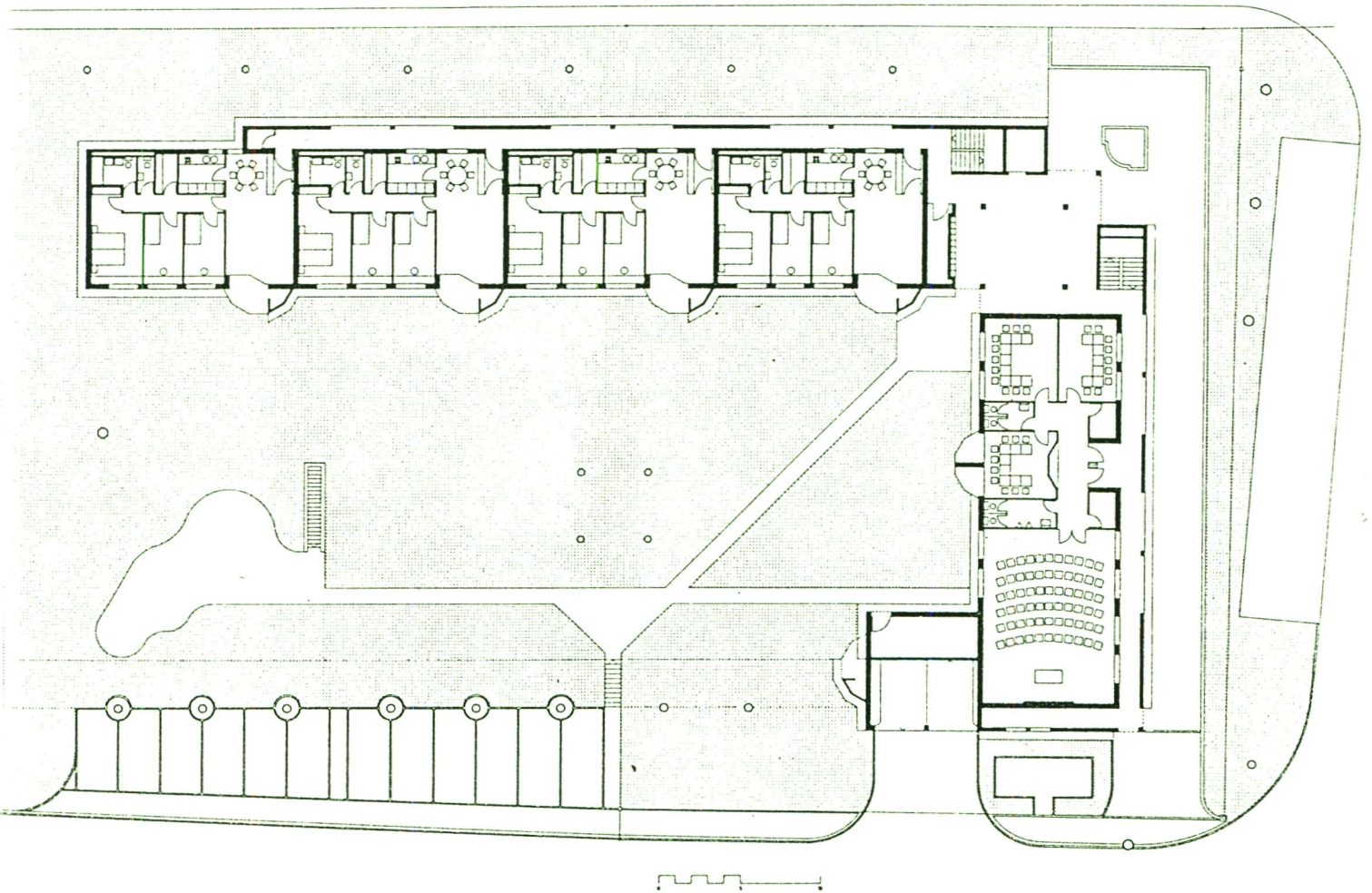
GP Rütihof

Einseitig orientierte Grundrisse

Bsp. Wohnüberbauung Ländliweg

Baden

Arch. Burkard-Meyer-Steiger

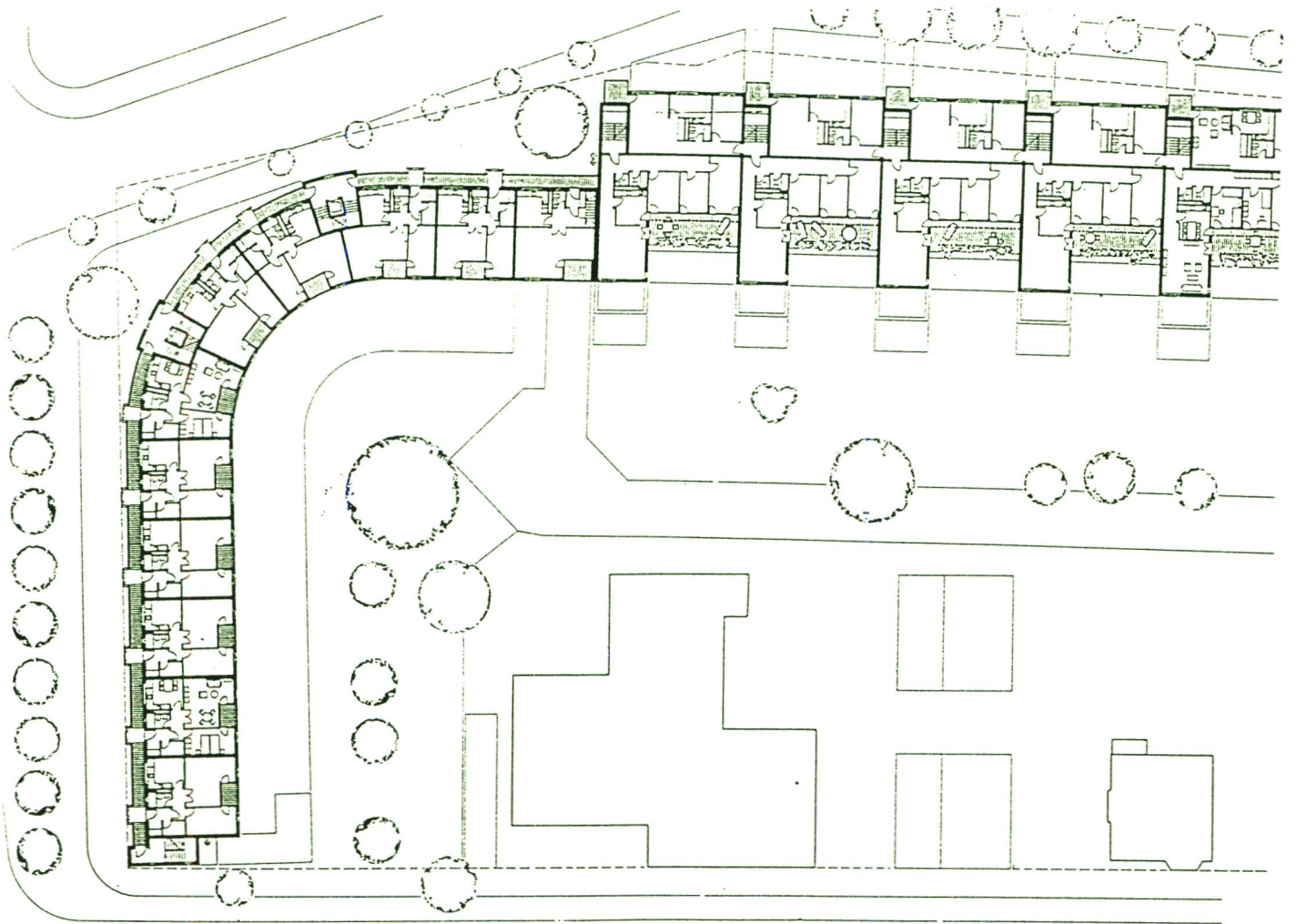


GP Rütihof

Einseitig orientierte Grundrisse

Bsp. Wohnüberbauung Zch.-Alstetten

Arch. Baumann+Frey



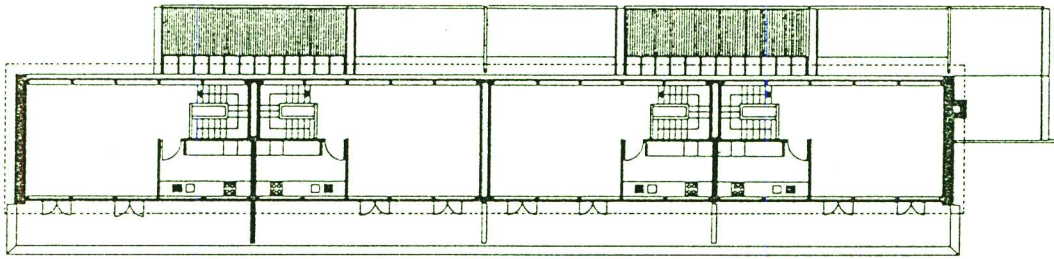
GP Rütihof

Einseitig orientierte Grundrisse

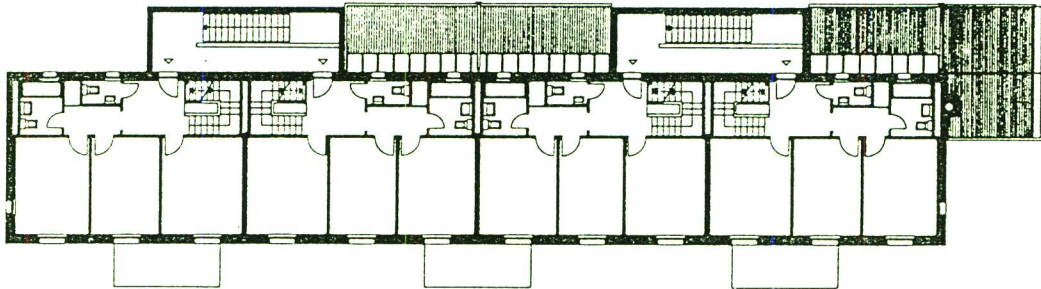
Bsp. Wohnüberbauung Mühlegasse

Arch. Schnebli+Partner

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



## **ANHANG 3**

---

Richtprojekt (Situation) als Grundlage für die Ausscheidung von Baubereichen im Bereich "Wohnen und Gewerbe II".

Das Richtprojekt ist richtungsweisend für die Anordnung der Hochbauten sowie für die Umgebungsgestaltung.

grösse	A3
gezeichnet	
cad	
plan nr.	940?



Privater Gestaltungsplan  
**"RÜTIHOF"**  
 Gebrüder H. und P. Gerber,  
 Gemüsebau, Rütihof, 8320 Fehraltorf  
**RICHTPROJEKT SITUATION**

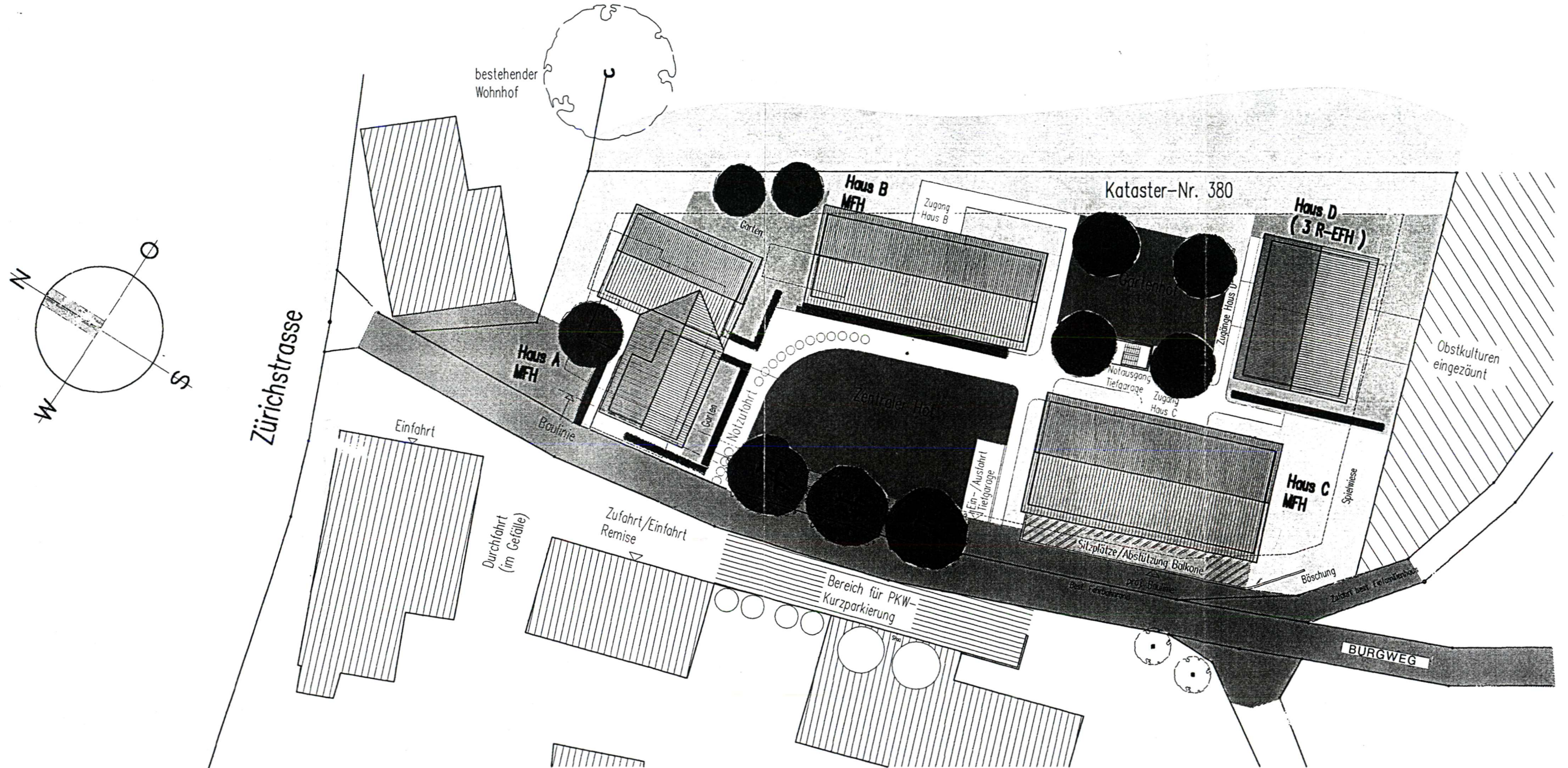
28. 4.1994
revidiert
revidiert
massstab
1:500



Architekturbüro W. Schneckenburger  
 Arch. HTL, Russikerstrasse 10, 8320 Fehraltorf  
 Telefon 01 954 14 61 Fax 01 954 14 60

**Legende**

-  allg. Grünflächen ( teilw. Übergang zum Kulturland )
-  Privater Aussenraum ( Gärten/Sitzplätze )
-  Gemeinsamer Aussenraum ( Spielplatz/ Hof )
-  Fusswege/ Zugänge/Zufahrten
-  Wohnbauten
-  Baumstandorte
-  Notzufahrt



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Privater Gestaltungsplan "Rütihof" (Änderungen) Inkrafttreten

**Fehraltorf.** Der Gemeinderat hat am 22.04.2016 verfügt:

Die Gemeindeversammlung hat dem privaten Gestaltungsplan "Rütihof (Änderungen)" mit Beschluss vom 30. November 2015 zugestimmt und die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Verfügung vom 16. Februar 2016 die Genehmigung erteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 15. April 2016 ist kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Private Gestaltungsplan "Rütihof" (Änderungen) tritt mit der heutigen Publikation (29. April 2016) in Kraft.

Gemeinde Fehraltorf

00151801