

## **Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Teilrevision Nutzungsplanung

vom 1. April 2019 | Rechtssammlung-Nr. 611

## Inhalt

### I Zonen, Pläne und Recht

Art. 1   Zoneneinteilung	5
Art. 2   Massgebende Pläne	5
Art. 3   Kantonales Recht	6

### II Bauzonen

#### Kernzonen

Art. 4   Kernzonen K1, K2 und KW	6
Art. 5   Grundsatz	6
Art. 6   Ortsbildschutz	6
Art. 7   Zeitgenössische Architektur	6
Art. 8   Königkeit	6
Art. 9   Besondere Aussenräume	6
Art. 10   Zonenkonformität	6

#### Kernzonen K1 und KW

Art. 11   Bautypen	7
Art. 12   Bautyp A	7
Art. 13   Bautyp B	7
Art. 14   Gewerbliche Materiallager	7

#### Kernzonen K2

Art. 15   Bestehende Bauten	7
Art. 16   Neubauten	8

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

Art. 17   Klein- und Anbauten	8
Art. 18   Obligatorische Fassadenlinie und äusserste mögliche Fassadenlinie	8
Art. 19   Gestaltungsplanpflicht Russikon Zentrum	9

#### Dachgestaltung

Art. 20   Dachneigung	9
Art. 21   Bedachungsmaterial	9
Art. 22   Dachaufbauten und Dacheinschnitte	9
Art. 23   Hauptfirstrichtung	10

#### Fassadengestaltung

Art. 24   Fassadengestaltung	10
Art. 25   Fassadengliederung	10
Art. 26   Fenster	10

Art. 27   Reklamen und Beschriftungen	10
Art. 28   Aussenantennen / Wärmepumpen	10
Art. 29   Balkone	10
Art. 30   Umgebung der Bauten	11
Art. 31   Aussenrenovationen	11
Art. 32   Abbrüche	11
Wohnzonen	
Art. 33   Grundmasse	12
Art. 34   Grosser und kleiner Grundabstand	12
Art. 35   Mehrlängenzuschlag	12
Art. 36   Funktionale Zonenkonformität	13
Art. 37   Wohnzone W1	13
Art. 38   Wohnzone W2	13
Art. 39   Wohnzone W3	13
Art. 40   WG2 und WG3	13
Art. 41   Gestaltungsplanpflicht Im Berg	13
Gewerbe- und Industriezone	
Art. 42   Grundmasse	14
Art. 43   Bauweise / Nutzung / Gestaltung	14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Art. 44   Grundmasse	14
Erholungszone	
Art. 45   Nutzung	14
<b>III Besondere Institute</b>	
Arealüberbauungen	
Art. 46   Zulässigkeit, Mindestfläche	15
Art. 47   Ausnützungsverschiebung	15
Art. 48   Massvorschriften	15
Aussichtsschutz	
Art. 49   Aussichtsschutz	15
<b>IV Ergänzende Bauvorschriften</b>	
Klein- und Anbauten	
Art. 50   Klein- und Anbauten	16

Art. 51   Gesamtlänge	16
Art. 52   Abstand unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	16
Motorfahrzeugabstellplätze	
Art. 53   Anzahl Pflichtparkplätze	16
Art. 54   Besucherparkplätze	16
Art. 55   Ausführung	17
Art. 56   Vorplätze	17
Übrige Abstellplätze	
Art. 57   Motorfahräder, Velos und Kinderwagen	17
Art. 58   Abfallentsorgung	17
Art. 59   Spiel- und Ruheflächen	17
<b>V Inkrafttreten</b>	
Art. 60   Inkrafttreten	17
<b>VI Festsetzung und Genehmigung</b>	17
Informativer Inhalt: Ergänzungspläne zur Bau- und Zonenordnung	18

## I Zonen, Pläne und Recht

### Art. 1 Zoneneinteilung

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

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

### Art. 2 Massgebende Pläne

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

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

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

### **Art. 3 Kantonales Recht**

Diese Bau- und Zonenordnung basiert auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, inklusive der Änderungen vom 14. September 2015, in Kraft getreten am 1. März 2017. Die Baubegriffe und Messweisen entsprechen der interkantonalen Vereinbarung der Baubegriffe (IVHB) soweit diese vom Kanton Zürich übernommen wurden.

## **II Bauzonen**

### **Kernzonen**

#### **Art. 4 Kernzonen K1, K2 und KW**

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

#### **Art. 5 Grundsatz**

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

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

#### **Art. 6 Ortsbildschutz**

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

#### **Art. 7 Zeitgenössische Architektur**

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

#### **Art. 8 Körnigkeit**

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

#### **Art. 9 Besondere Aussenräume**

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

#### **Art. 10 Zonenkonformität**

In Kernzonen (K) sind Nutzungsarten wie Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Betriebe zugelassen.

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

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

## Kernzonen K1 und KW

### Art. 11 Bautypen

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

### Art. 12 Bautyp A

Die Bauten vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden.

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

### Art. 13 Bautyp B

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

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

		K1 und KW
a) Fassadenhöhe	max.	7.0 m
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Gebäudelänge	max.	30 m
d) Gebäudebreite	max.	18 m
e) Grundabstand	max.	3.5 m *

\* Resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie.

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

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

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

### Art. 14 Gewerbliche Materiallager

Materiallagerplätze von gewerblichen Betrieben dürfen das Ortsbild nicht stören.

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

## Kernzone K2

### Art. 15 Bestehende Bauten

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

Gestattet sind auch Neubauten im Sinne von Art. 16.

### **Art. 16 Neubauten**

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:		K2
a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Grundabstand	max.	5.0 m
d) Gebäudelänge	max.	30 m
e) Gebäudebreite	max.	18 m
f) Fassadenhöhe	max.	7.0 m
g) Ausnützungsziffer	max.	45 % / 50 % *

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

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

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

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

#### **Art. 17 Klein- und Anbauten**

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

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

#### **Art. 18 Obligatorische Fassadenlinie und äusserste mögliche Fassadenlinie**

Soweit sie im Kernzonenplan bezeichnet sind, bestimmen folgende Festlegungen zwingend die Lage von Neubauten:

- äusserste mögliche Fassadenlinie, als äusserste Fassadenbegrenzung;
- obligatorische Fassadenlinie, auf die Neubauten zu stellen sind;
- äusserste mögliche Fassadenlinie mit Verpflichtung, eine Gebäudeecke darauf zu stellen;
- Arkadenbaulinie, wo als Alternative zur obligatorischen Fassadenlinie Fussgängerarkaden erstellt werden können.

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

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



### **Art. 19 Gestaltungsplanpflicht Russikon Zentrum**

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

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

### **Dachgestaltung**

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

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

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

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

Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

#### **Art. 21 Bedachungsmaterial**

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

Es sind nur nichtglänzende Kamine und Kaminabschlüsse zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

#### **Art. 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

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

Gestattet sind:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wenn sie insgesamt höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen;
- Dacheinschnitte, ausgenommen bei Bauten des Typs A. Sie sind in überdachter Form und mit entsprechender farblicher Einpassung zu gestalten;
- Dachaufbauten, welche in Art, Lage, Grösse, Proportion und Material auf die Struktur des Daches und der Fassade abgestimmt sind. Ortsüblich sind Giebellukarnen und Schleppgauben;
- Vereinzelte Dachflächenfenster mit einem Rahmenlichtmass von je max. 0.80 m<sup>2</sup>;

- Dachflächenfenster zusammengefasst als parallel oder senkrecht zum First angeordneten Lichtbändern.

Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt. Dachflächenfenster sind erlaubt, soweit sie zur Belichtung und Belüftung erforderlich sind und dies nicht über die Giebelseite möglich ist.

### **Art. 23 Hauptfirstrichtung**

Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hausfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der baulichen Umgebung anzupassen.

## **Fassadengestaltung**

### **Art. 24 Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

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

### **Art. 25 Fassadengliederung**

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

### **Art. 26 Fenster**

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

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

### **Art. 27 Reklamen und Beschriftungen**

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

### **Art. 28 Aussenantennen / Wärmepumpen**

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

### **Art. 29 Balkone**

Bei Neubauten sind Balkone nur auf der Traufseite, oder auf der Giebelseite als Lauben ausgebildet, gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Soweit bei Umbauten kein anderweitiger angemessener Aussenraum erstellt werden kann, darf:

- ein giebelseitiger Balkon erstellt werden, der max. 50 cm über den Ort des giebelseitigen Dachüberstandes auskragt;
- der Dachüberstand max. 1.20 m verlängert werden, sofern es sich nicht um eine Giebelfassade mit architektonisch gewolltem, geringem Dachüberstand handelt.

Doppelte Flugsparrenpaare zur Verlängerung des Dachüberstandes und feste Schutzdächer über den giebelseitigen Balkonen sind nicht zulässig.

Geländer sind ortstypisch zu gestalten.

### **Art. 30 Umgebung der Bauten**

Die traditionelle Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und ist zu erhalten und bei Renovationen und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1m gegenüber dem massgebenden Terrain gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).

In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.

Der Gemeinderat kann für offene Lagerplätze innerhalb der Kernzone verlangen, dass die Lagerung gedeckt oder innerhalb der Gebäude erfolgen muss oder dass die Lagerplätze mit einer Randbepflanzung zu versehen sind.

### **Art. 31 Aussenrenovationen**

Auch bei Aussenrenovationen sind die vorstehenden Gestaltungsvorschriften einzuhalten.

### **Art. 32 Abbrüche**

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

## Wohnzone

### Art. 33 Grundmasse

Es gelten die folgenden Massvorschriften:

		W1	W2	W3	WG2	WG3
a) Ausnützungsziffer %	max.	20	35	5	35	50
b) Gewerbeonus %	max.				7	10
c) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten %	max.	8	8	8	8	8
d) Fassadenhöhe	max.	4.8 m	8.1 m	11.4 m	8.1 m	11.4 m
e) Vollgeschosszahl	max.	1	2	3	2	3
f) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	1**	1**	1**	1**	1**
g) Anrechenbare Untergeschosse für wohn- und gewerbliche Zwecke	max.	1*	-	-	-	-
h) Gebäudelänge	max.	24 m	24 m	40 m	30 m	40 m
i) Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise	max.	24 m	30 m	50 m	40 m	50 m
k) Gesamtlänge bei Überbauung mit Gebäudeabständen unter 7m	max.	45 m	45 m	60 m	50 m	60 m
l) Grenzabstände						
- grosser Grenzabstand	min.	9 m	9 m	9 m	9 m	9 m
- kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m

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

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

### Art. 34 Grosser und kleiner Grenzabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Hauptwohnseite.

### Art. 35 Mehrlängenzuschlage

Bei einer Fassadenlänge von mehr als 18 m ist der betreffende Grenzabstand um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge heraufzusetzen.

Von dieser Regelung sind dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss von Bauten in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ausgenommen.

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV werden bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt.

Weisen zwei benachbarte Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide Gebäude zusammengebaut wären.

### **Art. 36 Funktionale Zonenkonformität**

In Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) sind nur Nutzungsarten zugelassen, die funktional zonenverträglich sind.

In Wohnzonen (W) und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) mit einem Wohnanteil von über 60 % sind ungeachtet der Rechtsform der Trägerschaft insbesondere folgende Betriebsarten und Nutzungen nicht zugelassen:

- Stiptease-Lokale, Table-Dance-Lokale und ähnliche Formen von Nachtlokalen;
- Bordellbetriebe, Massagesalons und ähnliche Formen sexgewerblicher Nutzung.

### **Art. 37 Wohnzone W1**

Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 24 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. In Hanglagen ist zusätzlich ein talseitig sichtbares, anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verläuft.

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur talseitig durch Abgrabung freigelegt werden.

Es sind Betriebe mit nicht störender Nutzung gestattet.

Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Summe der Gesamtnutzfläche betragen.

### **Art. 38 Wohnzone W2**

Es sind Betriebe mit nicht störender Nutzung gestattet.

Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Summe der Gesamtnutzfläche betragen.

### **Art. 39 Wohnzone W3**

Es sind Betriebe mit nicht störender Nutzung gestattet.

Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der Summe der Gesamtnutzfläche betragen. Nutzungsverlagerungen sind zulässig.

### **Art. 40 WG2 und WG3**

Es sind Betriebe mit höchstens mässig störender Nutzung zulässig.

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

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

### **Art. 41 Gestaltungspflicht Im Berg**

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

- eine Bebauung, welche durch eine angemessene, zur eingeschossigen Wohnzone hin abgestufte Dichte sowie die Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung der für den Ortsteil wichtigen Lage gerecht wird;
- ein vielfältiges Wohnungsangebot, welches bspw. mit einem quartierbezogenen Gemeinschaftsraum ergänzt wird;
- eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Begegnung im Quartier unterstützt;

- eine zweckmässige, grundstücksübergreifende Feinerschliessung sowie Parkierung, welche mehrheitlich unterirdisch erfolgt und gut etappierbar ist;
- einen ortsbildverträglichen Lärmschutz gegenüber der Strasse Im Berg.

## **Gewerbe- und Industriezonen**

### **Art. 42 Grundmasse**

Es gelten die folgenden Massvorschriften:

		G	I
Baumassenziffer	max.	4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Grünflächenziffer	min.	10 %	10 %
Fassadenhöhe	max.	9 m	10.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	12.5 m	14 m
Allseitiger Grundabstand			
- zonenintern	min.	3.5 m	3.5 m
- zu Grundstücken anderer Zonen	min.	5.0 m	5.0 m

### **Art. 43 Bauweise / Nutzung / Gestaltung**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

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

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

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

## **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

### **Art. 44 Grundmasse**

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

## **Erholungszone**

### **Art. 45 Nutzung**

Die Erholungszone ist für Sport- und Erholungsanlagen sowie für einen Mehrzweckplatz / Parkplatz bestimmt.

Hochbauten mit einem Vollgeschoss, Dach- und Untergeschoss sind zulässig, wenn sie für die Nutzung und den Unterhalt der Anlagen dienen.

Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

### III Besondere Institute

#### Arealüberbauungen

##### Art. 46 Zulässigkeit, Mindestfläche

Arealüberbauungen sind in den Zonen K2, W1, W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss

- in der Zone K2 min. 3'000 m<sup>2</sup>
- in den Zonen W1, W2, W3,  
WG2 und WG3 min. 4'000 m<sup>2</sup>

umfassen.

Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung um höchstens 1/10 erhöht werden.

##### Art. 47 Ausnützungsverschiebung

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, so darf durch die Ausnützungsverschiebung die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

##### Art. 48 Massvorschriften

Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W1 und W2 zulässig. Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen. In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:

- Die Terrassenhäuser dürfen nicht mehr als zwei resp. drei sichtbare Vollgeschosse aufweisen. Die Gesamtlänge darf 40 m nicht übersteigen;
- Die Seitenfronten müssen Fenster aufweisen und dürfen keine geschlossene Mauerwirkung erzeugen.

#### Aussichtsschutz

##### Art. 49 Aussichtsschutz

Der Aussichtsschutz wird in den entsprechenden Ergänzungsplänen geregelt.

## **IV Ergänzende Bauvorschriften**

### **Klein- und Anbauten**

#### **Art. 50 Klein- und Anbauten**

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

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

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

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

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

Feuerpolizeiliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.

#### **Art. 51 Gesamtlänge**

Beim Zusammenbau von Gebäuden mit Klein- und Anbauten darf die zonengemässe Gesamtlänge um höchstens 1/3 überschritten werden.

#### **Art. 52 Abstand unterirdische Bauten und Unterniveaubauten**

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

### **Motorfahrzeugabstellplätze**

#### **Art. 53 Anzahl Pflichtparkplätze**

Pro Wohnung bis zu 2 Zimmern muss min. 1 Platz vorhanden sein, pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern min. 2 Plätze.

Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen wird die Zahl der Abstellplätze gemäss der Wegleitung der Baudirektion bestimmt.

#### **Art. 54 Besucherparkplätze**

Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit min. 4 Wohnungen sind 15 % der Pflichtabstellplätze als Besucherparkplätze zu markieren und diesem Zwecke dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Besucherparkplatz auszuscheiden.

Bei Büro- und Geschäftshäusern, Industrie- und Gewerbebauten sowie bei anderen Nutzungsarten und beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde im Einzelfall entsprechend die Anzahl der Besucher- und Kundenabstellplätze.



### **Art. 55 Ausführung**

Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **Art. 56 Vorplätze**

Bei Einfamilienhäusern können Vorplätze von Einzelgaragen als Abstellplätze angerechnet werden, wenn einwandfreie Übersichts- und Zufahrtsverhältnisse ausgewiesen werden.

## **Übrige Abstellplätze**

### **Art. 57 Motorfahräder, Velos und Kinderwagen**

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

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

### **Art. 58 Abfallentsorgung**

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

### **Art. 59 Spiel- und Ruheflächen**

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

## **V Inkrafttreten**

### **Art. 60 Inkrafttreten**

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

## **VI Festsetzung und Genehmigung**

Von der Gemeindeversammlung am 3. April 1995 festgesetzt.

Vom Regierungsrat genehmigt am 3. April 1996 mit Beschluss Nr. 934.

Änderungen:

- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 1998
- Ergänzungen der Gemeindeversammlung vom 30. September 2002
- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 29. September 2003
- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 1. Oktober 2007
- Änderungen der Gemeindeversammlung vom 3. September 2018

## **Informativer Inhalt: Ergänzungspläne zur Bau- und Zonenordnung**

- Aussichtsschutz Platten
- Aussichtsschutz Bruderbüel
- Waldabstandsplan Friedhof Zelgli
- Waldabstandsplan Buechweid
- Waldabstand Madetswil
- Ergänzung zum Waldabstandsplan Madetswil
- Waldabstandsplan Blasimühle
- Waldabstandsplan Sennhof
- Waldabstand Rumlikon
- Wald- und Gewässerabstand Bachtelbach, Russikon
- Kernzonenplan Russikon Dorf
- Kernzonenplan Madetswil
- Kernzonenplan Rumlikon
- Kernzonenplan Wilhof
- Kernzonenplan Gündisau
- Kernzonenplan Sennhof
- Kernzonenplan Sommerau
- Kernzonenplan Ludetswil
- Kernzonenplan Bläsimühle