

## **Bau- und Zonenordnung**

Vom 3. April 1995 mit Änderungen bis 1. Oktober 2007 (Ausgabe vom November 2009)

## Inhalt

<b>I. Zonenplan und Ergänzungspläne</b>	<b>3</b>
Art. 1. Zoneneinteilung	3
Art. 2. Massgebende Pläne	3
<b>II. Bauzonen</b>	<b>5</b>
<b>Kernzonen</b>	
Art. 3. Kernzone 1 und 2	5
Art. 4. Grundsatz	5
Art. 5. Nutzweise	5
Art. 5bis Funktionale Zonenkonformität	5
<b>Kernzone 1</b>	
Art. 6. Bautypen	5
Art. 7. Bautyp A	5
Art. 8. Bautyp B	5
Art. 9. Bautyp C	6
Art. 10. Gewerbliche Materiallager	6
<b>Kernzone 2</b>	
Art. 11. Bestehende Bauten	6
Art. 12. Neubauten	6
<b>Ergänzende Vorschriften für die Kernzone 1 und 2</b>	
Art. 13. Besondere Gebäude	7
Art. 14. Obligatorische Bauflucht und Baubegrenzungslinie	7
<b>Abstandsvorschriften</b>	
Art. 15. Kantonale Abstandsverschärfung	7
<b>Dachgestaltung</b>	
Art. 16. Dachneigung	7
Art. 17. Bedachungsmaterial	7
Art. 18. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	7
<b>Fasadengestaltung</b>	
Art. 19. Fassadengestaltung	8
Art. 20. Fenster	8
Art. 21. Reklamen und Beschriftungen	8
Art. 22. Balkone	8
<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>8</b>
Art. 23. Umgebung der Bauten	8
Art. 24. Aussenrenovationen	8
Art. 25. Abbrüche	8
<b>Wohnzonen</b>	<b>9</b>
Art. 26. Grundmasse	9
Art. 27. Grosser und kleiner Grundabstand	9
Art. 28. Mehrlängenzuschlag	9
Art. 28bis funktionale Zonenkonformität	10
Art. 29. Wohnzone W1	10
Art. 30. 2-geschossige Wohnzone W2	10
Art. 31. 3-geschossige Wohnzone W3	10
Art. 32. WG2 und WG3	10
<b>Gewerbe- und Industriezonen</b>	<b>10</b>
Art. 33. Grundmasse	10
Art. 34. Bauweise / Nutzweise / Gestaltung	11

<b>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>11</b>
Art. 35 Grundmasse	11
<b>Erholungszone</b>	<b>11</b>
Art. 36 Erholungszone	11
<b>III. Besondere Institute</b>	<b>11</b>
Arealüberbauungen	
Art. 37 Zulässigkeit, Mindestfläche	11
Art. 38 Massvorschriften, Terrassenhäuser	11
Art. 39 Ausnutzungsverschiebung	12
<b>Aussichtsschutz</b>	
Art. 40 Aussichtsschutz	12
<b>IV. Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>Besondere Gebäude</b>	
Art. 41 Besondere Gebäude	12
Art. 42 Gesamtlänge	12
Art. 43 Abstand unterirdische Gebäude	12
<b>Motorfahrzeugabstellplätze</b>	
Art. 44 Anzahl	12
Art. 45 Besucherparkplätze	12
Art. 46 Ausführung	12
Art. 47 Vorplätze	13
<b>Übrige Abstellplätze</b>	
Art. 48 Motorräder, Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen	13
Art. 49 Abfallentsorgung	13
Art. 50 Spiel- und Ruheflächen	13
<b>V. Inkrafttreten</b>	<b>13</b>
Art. 51	13
<b>VI. Festsetzung und Genehmigung</b>	<b>13</b>
<b>VII. Weitere Verordnungen der Gemeinde Russikon</b>	<b>13</b>
<b>VIII. Ergänzungspläne zur Bau- und Zonenordnung</b>	<b>14</b>

Die Gemeinde Russikon erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, revidiert am 1. September 1991, und unter Vorbehalt vor-gehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## I. Zonen und Ergänzungspläne

### Art. 1 | Zoneneinteilung 1

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

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

### Art. 2 | Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan (Übersichtsplan) 1 : 5'000 und die Zonenpläne (Grundbuchpläne) 1 : 1'000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1 : 1'000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1 : 1'000 und 1 : 500.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, nach Abschluss der Grundbuchvermessung allfällig notwendige Anpassungen innerhalb der Zonen und neue Abgrenzungen der Zonen untereinander und zum Nichtbaugelände vorzunehmen. Die davon betroffenen Grundeigentümer sind darüber mit einem rekursfähigen Beschluss zu orientieren.

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

## II. Bauzonen

### Kernzonen

#### Art. 3 | Kernzone 1 und 2<sup>2</sup>

Die Kernzone K1 umfasst die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder.

Die Kernzone K2 umfasst die an das Ortsbild angrenzenden Gebiete. Das Baugesuch wird nach den kantonalen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und den zugehörigen Verordnungen geprüft. Statische, konstruktive und hydraulische Punkte unterliegen der alleinigen Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der Architekten. Die Baubewilligung erlischt nach 3 Jahren.

#### Art. 4 | Grundsatz

Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten. Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachen orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur.

#### Art. 5<sup>bis</sup> | Funktionale Zonenkonformität<sup>3</sup>

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

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

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

### Kernzone 1

#### Art. 6 | Bautypen

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

#### Art. 7 | Bautyp A

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

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

#### Art. 8 | Bautyp B

Die Bauten vom Typ B umfassen bestehende Gebäude, deren Standort für das Ortsbild von Bedeutung ist.

Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten sind zulässig, sofern sie die ortsbauliche Situation gewährleisten oder verbessern.

Bei Neubauten darf die max. Gebäudegrundfläche das Mass der im Zonenplan bezeichneten Fläche nicht überschreiten. Soweit Neubauten innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebäudegrundfläche liegen, müssen sie keine Abstände berücksichtigen. Ausserdem haben Neubauten die Grundmasse gemäss Typ C einzuhalten.

<sup>2</sup> Änderung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 1. Oktober 2007

<sup>3</sup> Ergänzung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30. September 2002

### Art. 9 | Bautyp C

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

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

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

\* Resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie.

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

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

### Art. 10 | Gewerbliche Materiallager

Materiallagerplätze von gewerblichen Betrieben dürfen das Ortsbild nicht stören.

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

### Kernzone 2<sup>4</sup>

#### Art. 11 | Bestehende Bauten

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

Gestattet sind auch Neubauten im Sinne von Art. 12.

#### Art. 12 | Neubauten<sup>5</sup>

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

			<b>K2</b>
f)	Vollgeschosse	max.	2
g)	Dachgeschosse	max.	2
h)	Grundabstand	mind.	5.0 m
i)	Gebäuelänge	max.	30 m
j)	Gebäudetiefe	max.	18 m
k)	Gebäudehöhe	max.	-
l)	Überbauungsziffer	max.	45 % / 50 %*
m)	Ausnützungsziffer		

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

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

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

<sup>4</sup> Änderung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 1. Oktober 2007

<sup>5</sup> Änderung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 1. Oktober 2007

## Ergänzende Vorschriften für die Kernzonen 1 und 2<sup>6</sup>

### Art. 13 | Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zusätzlich zu den Bautypen A, B und C in der Kernzone 1 und zusätzlich zu den bestehenden Bauten und den Neubauten in der Kernzone 2 gestattet. Die besonderen Gebäude sind im Sinne von Art. 4 sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Solche Bauten sind im Ausmass von höchstens 8 % der massgeblichen Grundfläche, mindestens aber 25 m<sup>2</sup>, zugelassen.

### Art. 14 | Obligatorische Bauflucht und Baubegrenzungslinie

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

- Baubegrenzungslinie, als äusserste Fassadenbegrenzung;
- Obligatorische Bauflucht, auf die Neubauten zu stellen sind;
- Baubegrenzungslinie mit Verpflichtung, eine Gebäudeecke darauf zu stellen;
- Obligatorische Arkadenbaulinie, wo Fussgängerarkaden zu erstellen sind.

## Abstandsvorschriften

### Art. 15 | Kantonale Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

## Dachgestaltung

### Art. 16 | Dachneigung

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

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

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

Für besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

### Art. 17 | Bedachungsmaterial

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

Es sind nur nichtglänzende Kamine und Kaminabschlüsse zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

### Art. 18 | Dachaufbauten und Dacheinschnitte<sup>7</sup>

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

Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet:

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

<sup>6</sup> Änderung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 1. Oktober 2007

<sup>7</sup> Änderung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 14. Dezember 1998

- Dacheinschnitte mit entsprechender farblicher Einpassung, ausgenommen in der Kernzone Gündisau.

Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt, und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen erforderlich sind und dies nicht über die Giebelseite möglich ist. Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

## **Fassadengestaltung**

### **Art. 19 | Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

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

### **Art. 20 | Fenster**

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

### **Art. 21 | Reklamen und Beschriftungen**

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

### **Art. 22 | Balkone**

Balkone sind nur auf der Traufseite, oder auf der Giebelseite als Lauben ausgebildet, gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen (ausgenommen historisch begründete Kleinbalkone über dem Eingang).

## **Fassadengestaltung**

### **Art. 23 | Umgebung der Bauten**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m gegenüber dem gewachsenen 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. 24 | Aussenrenovationen**

Auch bei Aussenrenovationen sind die vorstehenden Gestaltungsvorschriften einzuhalten.

### **Art. 25 | Abbrüche**

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



## Wohnzonen

### Art. 26 | Grundmasse

Es gelten die folgenden Massvorschriften.

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

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

### Art. 27 | Grosser und kleiner Grundabstand

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

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

### Art. 28 | Mehrlängenzuschlag

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.

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG 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. 28<sup>bis</sup> | Funktionale Zonenkonformität<sup>8</sup>**

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

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

### **Art. 29 | 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. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens 0.20 m über das gestaltete Terrain hinausragen.

Es sind Betriebe mit nichtstörender Nutzung gestattet.

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

### **Art. 30 | 2-geschossige Wohnzone W2**

Es sind Betriebe mit nichtstörender Nutzung gestattet.

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

### **Art. 31 | 3-geschossige Wohnzone W3**

Es sind Betriebe mit nichtstörender Nutzung gestattet.

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

### **Art. 32 | WG2 und WG3**

Es sind Betriebe mit höchstens mässig störender Nutzung zulässig.

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

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

## **Gewerbe- und Industriezonen**

### **Art. 33 | Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

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

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

<sup>8</sup> Ergänzung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 30. September 2002)

### **Art. 34 | Bauweise / Nutzweise / Gestaltung**

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

In der Gewerbezone und in der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industrie-betrieben 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. 35 | Grundmasse**

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

## **Erholungszone**

### **Art. 36 | Erholungszone<sup>9</sup>**

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.

## **II. Besondere Institute**

### **Arealüberbauungen**

#### **Art. 37 | Zulässigkeit, Mindestfläche**

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.

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

- in der Zone K2 mind. 3'000 m<sup>2</sup>
- in den Zonen W1, W2 und WG2 mind. 4'000 m<sup>2</sup>
- in den Zonen W3 und WG3 mind. 5'000 m<sup>2</sup>

umfassen.

#### **Art. 38 | Massvorschriften, Terrassenhäuser**

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

Der Ausbau eines 2. Dachgeschosses ist in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 gestattet, wobei die Nutzfläche der Dachgeschosse zusammen höchstens das Aus-mass eines Vollgeschosses aufweisen darf.

In der Wohnzone W1 sind auch Terrassenhäuser zulässig. Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen. In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:

- Die Terrassenhäuser dürfen nicht mehr als zwei sichtbare Vollgeschosse aufweisen. Terrassenhäuser sind seitlich zu versetzen und nach maximal vier Stufen zu unterbrechen. Die Gesamtlänge darf 40 m nicht übersteigen.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.
- Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.
- Die Seitenfronten müssen Fenster aufweisen und dürfen keine geschlossene Mauerwirkung erzeugen.

<sup>9</sup> Ergänzung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 29. September 2003

### **Art. 39 | Ausnützungsverschiebung**

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

## **Arealüberbauungen**

### **Art. 40 | Aussichtsschutz**

Der Aussichtsschutz wird in den entsprechenden Ergänzungsplänen geregelt.

## **III. Ergänzende Bauvorschriften**

### **Besondere Gebäude**

#### **Art. 41 | Besondere Gebäude**

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

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

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

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

#### **Art. 42 | Gesamtlänge**

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

#### **Art. 43 | Abstand unterirdische Gebäude**

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

## **Motorfahrzeugabstellplätze**

#### **Art. 44 | Anzahl**

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

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

#### **Art. 45 | Besucherparkplätze**

Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern 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. 46 | Ausführung**

Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

#### **Art. 47 | Vorplätze**

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

### **Übrige Abstellplätze**

#### **Art. 48 | Motorräder, Motorfahrräder, Fahrräder und Kinderwagen**

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

#### **Art. 49 | Abfallentsorgung**

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

Die Quartierkompostierung ist zu fördern.

Die zuständige Behörde erlässt im Einzelfall die entsprechenden Auflagen.

#### **Art. 50 | Spiel- und Ruheflächen**

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

### **V. Inkrafttreten**

#### **Art. 51**

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

### **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

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

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

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

## **VIII. Ergänzungspläne zur Bau- und Zonenordnung**

- Aussichtsschutz Platten
- Aussichtsschutz Bruderbüel
- Waldabstandsplan Friedhof Zelgli (Plan Nr. 1.1)
- Waldabstandsplan Buechweid (Plan Nr. 2.1)
- Waldabstand Madetswil
- Ergänzung zum Waldabstandsplan Madetswil (Plan Nr. 5.1)
- Waldabstandsplan Bläsimühle (Plan Nr. 6.1)
- Waldabstandsplan Sennhof (Plan Nr. 7.1)
- Waldabstand Rumlikon
- Wald- und Gewässerabstand Bachtelbach, Russikon
- Kernzonenplan Russikon Dorf (Plan Nr. 2)
- Kernzonenplan Madetswil (Plan Nr. 3)
- Kernzonenplan Rumlikon (Plan Nr. 4)
- Kernzonenplan Wilhof (Plan Nr. 5)
- Kernzonenplan Gündisau (Plan Nr. 6)
- Kernzonenplan Bläsimühle (Plan Nr. 7)
- Kernzonenplan Sennhof (Plan Nr. 8)
- Kernzonenplan Sommerau (Plan Nr. 9)
- Kernzonenplan Ludetswil
- Zonenplan Russikon Dorf, Teil Nord (Plan Nr. 10)
- Zonenplan Russikon Dorf, Teil Süd (Plan Nr. 11)
- Zonenplan Madetswil (Plan Nr. 12)
- Zonenplan Rumlikon (Plan Nr. 13)
- Zonenplan Wilhof (Plan Nr. 14)
- Verkehrsplan