



Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Revision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeberin
Bearbeitung

Gemeinde Rüti
Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Corina Voser, Sachbearbeitung
Luca Capeder und Lea Gwerder, ZeichnerIn

Zusammenfassung

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Rüti stammen aus dem Jahr 1985. Seither erfolgten verschiedene Teilrevisionen. Der Verkehrsplan ist seit noch längerer Zeit praktisch unverändert in Kraft. Es gilt deshalb nun, diese kommunalen Planungsmittel zu überarbeiten und den künftigen Bedürfnissen anzupassen.

Der Gemeinderat und die Raumplanungs- und Baukommission haben in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen ein **Raumentwicklungskonzept (REK)** erarbeitet. Das REK beinhaltet verschiedene Zielsetzungen und Handlungsstrategien. Das REK macht insbesondere Aussagen zu den Bereichen Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Energie und bildet somit ein solides und gut dokumentiertes Fundament für die anstehende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

Rüti gilt gemäss dem Regio-ROK als **regionales Zentrum** und als prioritäres Verdichtungsgebiet. In der überarbeiteten Nutzungsplanung wurden Rahmenbedingungen geschaffen, um das Zentrum von Rüti zu stärken und in seiner Wahrnehmung zu schärfen. So wurden im **Weinberg** und **Schlossberg** neue **Kernzonen** geschaffen, um die Eigenheiten dieser zentrumsnahen Gebiete zu erhalten und das Zentrum zu stärken.

Das Ortsbild von Rüti-Tann ist im **Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung** eingetragen. Der Ortsbildperimeter umfasst den historischen Siedlungskern, welcher schon früh durch die Industrialisierung geprägt wurde. Das Ortsbildinventar wurde im **Kernzonenplan Dorf** umgesetzt. Dieser bezeichnet die ortsbaulich wichtigen und prägenden Gebäude, die prägendsten Elemente der Aussenräume und Freiräume sowie die Hauptfirstrichtungen.

Um Rüti als Regionalzentrum und **prioritäres Verdichtungsgebiet** zu stärken, wurden in Rüti mehrere **Quartiere** an zentralen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen **aufgezont**. Mit den **neuen** und dichteren **Zonen W4 und WG4** wird überdies die Grundlage für eine massvolle innere Verdichtung geschaffen.

Gemäss Raumordnungskonzept (ROK-ZH) wurden die Gemeinden Dürnten, **Rüti** und Richterswil dem wichtigen Handlungsraum "**Urbane Wohnlandschaft**" zugeteilt. Zusammen mit den "Stadtlandschaften" haben diese beiden Handlungsräume 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Das heisst, es muss dort auch kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik möglich sein. Mit den zahlreichen Aufzonungen wird diesem Postulat Rechnung getragen.

Zudem wurde die **Bau- und Zonenordnung** umfassend überarbeitet mit dem Ziel, vermehrt qualitative Anforderungen zu formulieren, das innere Wachstum zu fördern und die Kernzonen zu stärken.

Von den heute **14 Waldabstandslinienplänen** werden **vier teilrevidiert**. Die weiteren Waldabstandslinien bleiben unverändert in Kraft.

Die **Richtplanung** von Rüti und somit die Verkehrsplanung ist auf die künftigen Bedürfnisse, unter Berücksichtigung der Ziele des REK, der RZO und der Agglo Obersee, auszurichten. Die Revision der kommunalen Richtplanung mit Überarbeitung des **Verkehrsplans** wird in einem **separaten Bericht** abgehandelt.

| | | |
|--------|--|----|
| Inhalt | | |
| | 1. Ausgangslage | 7 |
| | 1.1 Einleitung | 7 |
| | 1.2 Aufgabenstellung | 9 |
| | 1.3 Themen gemäss REK | 12 |
| | 1.4 Arbeitsschritte | 12 |
| | 1.5 Berichtinhalt | 13 |
| | 1.6 Grundlagen | 14 |
| | 2. Analyse Ortsentwicklung | 15 |
| | 2.1 Historische Dorfteile | 15 |
| | 2.2 Bevölkerung | 16 |
| | 2.3 Bauzonen | 17 |
| | 2.4 Ausbaugrad und Umnutzungspotenzial | 17 |
| | 2.5 Kapazitätsabschätzung | 18 |
| | 2.6 Stärken und Schwächen | 19 |
| | 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 20 |
| | 3.1 Nationale Planungsinstrumente | 20 |
| | 3.2 Kantonale Planungsinstrumente | 23 |
| | 3.3 Regionale Planungsinstrumente | 27 |
| | 3.4 Kommunale Planungsinstrumente | 32 |
| | 4. Ziele | 35 |
| | 4.1 Künftige Siedlungsentwicklung | 35 |
| | 4.2 Substanz- und Strukturhaltung | 35 |
| | 5. Kommunale Richtplanung | 36 |
| | 5.1 Allgemein | 36 |
| | 6. Umsetzung REK | 38 |
| | 6.1 Allgemein | 38 |
| | 6.2 Erhaltenswerte Quartierstrukturen | 38 |
| | 6.3 Zentrumsaufwertung | 40 |
| | 6.4 Bauliche Verdichtung | 42 |
| | 6.5 Gestaltungsplanpflichtgebiete für Schlüsselareale | 43 |
| | 6.6 Einzonung Neuhus | 44 |
| | 6.7 Landschaft und Freiraum Vernetzung wichtiger Lebensräume | 44 |
| | 6.8 Verkehr | 46 |
| | 7. Kernzonenpläne | 48 |
| | 7.1 Allgemeines | 48 |
| | 7.2 Kernzonenplan Dorf | 50 |
| | 7.3 Kernzonenplan Ferrach | 54 |
| | 7.4 Kernzonenplan Unter- und Oberfägswil | 55 |
| | 7.5 Kernzonenplan Untermoos | 56 |
| | 7.6 Kernzonenplan Weinberg | 56 |
| | 7.7 Kernzonenplan Schlossberg | 59 |
| | 8. Bau- und Zonenordnung | 61 |
| | 8.1 Allgemeines | 61 |
| | 8.2 Kernzonen K I, K II a, K II b und K III | 61 |
| | 8.3 Zentrumszone | 63 |
| | 8.4 Wohnzonen | 64 |
| | 8.5 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung | 64 |
| | 8.6 Gewerbe- und Industriezonen | 64 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 8.7 | Zone für öffentliche Bauten | 65 |
| 8.8 | Erholungszone | 65 |
| 8.9 | Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete | 65 |
| 8.10 | Weitere Bestimmungen | 66 |
| 8.11 | Schlussbestimmungen | 68 |
| 9. | Zonenplan | 69 |
| 9.1 | Zonenplanänderungen Rüti Nordwest | 69 |
| 9.2 | Zonenplanänderungen Rüti Südwest | 73 |
| 9.3 | Zonenplanänderungen Rüti Südost | 76 |
| 9.4 | Zonenplanänderungen Rüti Nordost | 82 |
| 9.5 | Zonenplanänderungen Fägswil | 88 |
| 10. | Waldabstandslinienpläne | 90 |
| 10.1 | Allgemein | 90 |
| 10.2 | Nr. 1a Hofacher | 90 |
| 10.3 | Nr. 1a Waldau | 90 |
| 10.4 | Nr. 2 Schanz – Schwimmbad | 91 |
| 10.5 | Nr. 3 Talgarten – Barenbergstrasse | 92 |
| 10.6 | Nr. 8 Feienbächli – Eichen, Steinacher | 92 |
| 10.7 | Nr. 14a Pilgerhof – Neuhof | 93 |
| 11. | Einflussfaktoren | 93 |
| 11.1 | Hochwasserschutz/Gewässer/ Gewässerraum | 93 |
| 11.2 | Belastete Standorte | 96 |
| 11.3 | Archäologische Zonen | 97 |
| 11.4 | Störfallvorsorge | 98 |
| 12. | Auswirkungen | 100 |
| 12.1 | Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität | 100 |
| 12.2 | Ortsbild | 101 |
| 12.3 | Umweltschutz | 102 |
| 12.4 | Reflektion der Zielerfüllung | 103 |
| 13. | Vorprüfung und Mitwirkung | 108 |
| 13.1 | Allgemeines | 108 |
| 13.2 | Hinweise aus der Vorprüfung | 109 |
| 13.3 | Anpassungen aufgrund Gemeindeversammlung | 109 |
| | Anhang / Zusätzliche Informationen | 112 |
| A1 | Abkürzungsverzeichnis | 113 |
| A2 | Quellen | 115 |
| A3 | Berechnungsgrundlage zur Einwohnerkapazität | 116 |
| A4 | Berechnung der Einwohnerkapazität | 117 |
| A5 | Veränderung der Einwohnerkapazität | 118 |
| A6 | Zonenplananpassungen | 119 |
| A7 | Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) | 121 |

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Lage und Entwicklung

Rüti ist ein regionales Zentrum der Region Oberland und liegt an der Kantonsgrenze zu St. Gallen. Die Gemeinde bietet eine breite Palette an Gütern, Dienstleistungen und Bildung und hat ein vielfältiges Wohn- und Arbeitsplatzangebot, das sowohl für Wegpendler nach Zürich oder ins Glattal als auch für Zupendler attraktiv ist. Ausserdem ist die Gemeinde Rüti mit seinen Kulturveranstaltungen, dem Amthaus, dem Kellertheater und weiteren kulturellen Einrichtungen ein Kulturzentrum der Region Oberland.

Die Gemeinde zählt 11'928 Einwohner (Stand Ende 2013) und liegt im Bezirk Hinwil. Das Gemeindegebiet umfasst 1'008 Hektaren, wovon 34.6 Prozent landwirtschaftlich genutzt werden. Rund ein Drittel ist von Wald bedeckt. Rüti ist von den Zürcher Gemeinden Bubikon, Dürnten, Wald und den St. Galler Gemeinden Rapperswil-Jona und Eschenbach umgeben. Rüti liegt an der Bahnstrecke Rapperswil–Uster–Zürich und ist zudem Ausgangspunkt der ehemaligen Tösstalbahn. Bedient wird der Bahnhof Rüti von den Linien S5, S15 welche im Viertelstundentakt verkehren und von der S26 (Tösstallinie) der S-Bahn Zürich. Die Tösstallinie verkehrt zur Zeit im Stundentakt, wird aber voraussichtlich ab dem Jahr 2018 im Halbstundentakt verkehren. Die Verkehrsbetriebe Zürcher Oberland (VZO) betreiben seit 1946 ein dichtes Busnetz im Zürcher Oberland, wozu seit 1988 auch ein gut ausgebautes Ortsbusnetz in Rüti gehört. Mit dem Auto ist man in ca. 35 Minuten in Zürich und in 10 Minuten in Rapperswil. Mit dem Zug benötigt man von Rüti nach Zürich rund 30 Minuten.

Das Dorfbild von Rüti wird geprägt von sehr gut erhaltenen Fabrikantenvillen, von diversen Arbeiter- und Kosthäusern sowie von der Klosterkirche aus dem 13. bis 17. Jahrhundert.

Das Siedlungsgebiet von Rüti zeichnet sich durch eine gute Durchgrünung und einigen Aussichtspunkten mit imposanter Fernsicht aus. Sogenannte "Grünfinger" reichen weit in die Quartiere hinein. Die Gemeinde ist zudem rundherum umgeben von Wäldern, die von der Bevölkerung als Erholungs- und Wandergebiete geschätzt werden. Auch diverse Seen und Weiher sowie Hügel und Berge liegen in der Nähe.

Ortsbildschutz

Die Kernzone K I von Rüti ist im regionalen Richtplan als Ortsbild von regionaler Bedeutung bezeichnet. Sie ist zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten, welches am 20.1.2006 mit BDV Nr. 13 durch die Baudirektion festgesetzt wurde.

Stand der Ortsplanung

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Rütli stammen aus dem Jahr 1985 mit entsprechenden Teilrevisionen.

Der Gesamtplan Verkehr (kommunaler Richtplan, damals noch als Gesamtplan bezeichnet) stammt aus dem Jahr 1983. 1991 erfolgte eine Teilrevision betreffend den Langsamverkehr.

Die weiteren Gesamtpläne:

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
- Versorgungsplan

sind seit fast 30 Jahren (1983) unverändert in Kraft.

Raumentwicklungskonzept

Im März 2013 hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Raumplanungs- und Baukommission sowie der Bevölkerung ein umfangreiches Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Unterstützt wurden sie dabei durch das Büro Metron. Das REK bildet ein solides und gut dokumentiertes Fundament für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Es macht insbesondere Aussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie.

Überkommunale Planungen

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Revisionsentwurf wurde am 29. März 2012 vom Regierungsrat zuhanden des Kantonsrats verabschiedet. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen. Am 29. April 2015 wurde der Richtplan des Kantons Zürich vom Bundesrat genehmigt.

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden nicht auf die Vorlage einzutreten.

Die Initianten haben dagegen beim Bundesgericht Beschwerde eingelegt. Bis zu einer Bundesgerichtsentscheid wendet das ARE weiterhin die restriktive Praxis gemäss Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 an.

Revisionsvorlage zur Richt- und Nutzungsplanung

1.2 Aufgabenstellung

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

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

Die Vorlage umfasst voraussichtlich folgende Bestandteile:

- Revision Verkehrsrichtplan
- Aufhebung Verkehrsplan, Siedlungs- und Landschaftsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Versorgungsplan
- Revision Bau- und Zonenordnung
- Revision Zonenplan
- Revision Kernzonenpläne
- Teilrevision Waldabstandslinienpläne
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Umgang mit Baulandreserven

Im REK von März 2013 geht klar hervor, dass das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in erster Linie innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers respektive im durch den kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiet unterzubringen ist.

Anpassung kommunale Richtplanung



Ausschnitt Gesamtplan Verkehrsplan
und Plan der öffentlichen Bauten und
Anlagen 1983

Der Gesamtplan aus dem Jahr 1983, bestehend aus dem "Siedlungs- und Landschaftsplan", dem "Verkehrsplan", dem "Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen" und dem "Versorgungsplan", soll gesamthaft überprüft und den veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

Die Verkehrsplanung von Rüti ist auf die künftigen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der Ziele des REK, der RZO und der Agglo Obersee auszurichten. Die durch das Verkehrsplanungsbüro Transcom erarbeitete "Verkehrsvision" soll zusammen mit den postulierten Strategien im REK die Grundlage für die Überprüfung der Revision des kommunalen Verkehrsplans bilden.

Die alten Richtpläne werden aufgehoben. Die Inhalte sind überholt oder sind bereits in andere Planungsmittel eingeflossen (bspw. Zonenplan, REK, GEP, GWP etc.). Die Gemeinde ist deshalb der Meinung, dass es nicht notwendig ist, die weiteren kommunalen Richtpläne zu überarbeiten.

Die Neufestsetzung des kommunalen Verkehrsrichtplans wird in einem separaten Bericht abgehandelt.

Umsetzung Ortsbildinventar



Bauten des ehemaligen Klosters mit reformierter Kirche

Die Kernzone von Rüti ist im regionalen Richtplan als schützenswertes Ortsbild bezeichnet. Sie ist zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten, welches am 20.1.2006 mit BDV Nr. 13 durch die Baudirektion festgesetzt wurde. Der Ortsbildperimeter umfasst den historischen Siedlungskern einer schon früh durch die Industrialisierung geprägten Siedlungsanlage mit einer Altbausubstanz aus verschiedenen Epochen. Zu den architekturhistorisch wertvollen Baugruppen und Einzelbauten gehören die Kirche mit dem ehemaligen Klosterbezirk, die Fabrikanlage sowie die Fabrikantenvillen des 19./20. Jahrhunderts. Charakteristisch ist eine starke Durchgrünung. Die Inhalte des Inventarplanes sind in einem Kernzonenplan sowie in den zugehörigen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümerverbindlich umzusetzen.



Dachlandschaft des Zentrums von Rüti mit ehemaligem Kloster

ISOS

Der Bundesrat hat eine Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verabschiedet. Die Änderung ist seit dem 1. August 2014 in Kraft und bildet den Abschluss der Aktualisierung des Bundesinventars ISOS in Teilen der Kantone Waadt und Zürich.

Im überarbeiteten ISOS werden verschiedene Quartiere in Rüti, zum Teil grossflächig, neu in Gebiete mit Erhaltungsziel A oder B eingestuft (siehe auch Kap. 3.1 Nationale Planungsinstrumente). So auch die Quartiere Weinberg und Schlossberg. Im REK werden die beiden genannten Quartiere als Quartiere, welche es zu erhalten gilt, gekennzeichnet.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts der Ortsplanungsrevision in Wetzikon, wonach in Quartiererhaltungszonen lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG und keine gute Gesamtwirkung verlangt werden kann, hat die Planungskommission entschieden, im Siedlungsgebiet von Rüti keine Quartiererhaltungszonen auszuscheiden. Nach gründlicher Prüfung wurde entschieden, die im REK bezeichneten Gebiete Weinberg und Schlossberg, welche im überarbeiteten ISOS in Gebiete mit Erhaltungsziel A oder B eingestuft sind, teilweise in die Kernzone umzuzonen (siehe Kap. 7.6, 7.7).

Zentrumsaufwertung

Für das Zentrumsgebiet sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die das Zentrum stärken und in seiner Wahrnehmung schärfen. In diesem Zusammenhang gilt es, Massnahmen wie Mindestdichten, Mindestgeschosszahl oder publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen zu prüfen bzw. umzusetzen. Aber auch der öffentliche Raum und dessen Aufenthaltsqualitäten gilt es zu beleuchten und in adäquaten Planungsinstrumenten zu verankern.

Joweid

Die Joweid ist im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet. Das rund 8 ha grosse Industrieareal Joweid wird heute als Technologiepark von verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. In den bestehenden Gebäuden sind rund 70 Betriebe mit 800 Beschäftigten eingemietet. Im Hinblick auf eine Weiterentwicklung des Areals ist zu prüfen, ob und in welcher Form das Areal auch für eine beschränkte Wohnnutzung geöffnet werden könnte (z.B. mittels Gestaltungsplanpflicht). Zudem sollen vermehrt gestalterische Anforderungen in Teilgebieten postuliert werden.

Gemäss kommunaler Energieplanung Rüti, welche am 9. März 2015 von der Baudirektion genehmigt wurde, besitzt das Industriegebiet Joweid durch seine bauliche Dichte und den vorhandenen Nutzungsmix gute Voraussetzungen für einen Wärmeverbund. Welche Abwärmepotenziale tatsächlich vorhanden sind, muss im Rahmen von Bauprojekten noch geprüft werden.

Verdichtung nach innen

In den letzten Jahren hat in Rüti die Tendenz zur Entwicklung nach innen durch bauliche Verdichtung zugenommen. Dies entspricht dem Grundsatz des Raumplanungsgesetzes nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Im Siedlungsgebiet von Rüti sind Nachverdichtungsmöglichkeiten an zentralen Lagen zu prüfen.

1.3 Themen gemäss REK

Allgemein

Gemäss REK gilt es in der Nutzungsplanung weitere Themen und Gebiete genauer zu untersuchen (vgl. Kap. 6):

- Erhaltenswerte Quartierstrukturen
- Bauliche Verdichtung
- Gestaltungsplanpflichtgebiete für Schlüsselareale
- Neuhus/Einzonung
- Landschaft und Freiraum
 - Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
 - Vernetzung wichtiger Lebensräume
 - Aufwertung Verbindungen in Naherholungsgebiete
 - Attraktive Freiräume innerhalb von Quartieren
- Verkehr
 - Stärkung des Fuss- und Radverkehrs
 - Parkierungskonzept
 - Öffentlicher Verkehr
 - Begegnungszone

1.4 Arbeitsschritte

Ablauf

Die Revision der Nutzungsplanung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

Grundlagen zusammentragen

- Planungsgrundlagen erheben (Richtplanung, Zonenplan, BZO, Ergänzungspläne, Inventare, Schutzverordnungen, Richtpläne, AV 93 (Amtliche Vermessung) inkl. Mehranforderungen, Luftfotos usw.)

Entwurf Revisionsvorlage

- Revision Richtplanung (vgl. sep. Bericht)
- Revision Bau- und Zonenordnung
- Revision Zonenplan
- Revision Kernzonenpläne
- Revision Waldabstandslinienpläne
- Erstellung Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Erstellung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Mitwirkung und Bereinigung

- Durchführung öffentlicher Orientierungsveranstaltungen
- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und Vermessung (ARE), öffentliche Auflage während 90 Tagen
- Auswertung und Behandlung der eingegangenen Einwendungen
- Bereinigung der Revisionsvorlage mit Beschlussfassung im Gemeinderat

Beschlussfassung und Genehmigung

- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der Genehmigung durch die Baudirektion
- Publikation der Genehmigung im Amtsblatt (Rekursmöglichkeit während 30 Tagen beim Baurekursgericht)
- Behandlung allfälliger Rekurse

1.5 Berichtinhalt

Informationen für die Genehmigungsbehörde

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

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- Übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

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

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

1.6 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Oberland
- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 13 vom 20.01.2006)
- Schutzliste der Kantonalen Denkmalpflege

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung 1985 mit Teilrevisionen
- Zonenplan 1985 mit Teilrevisionen
- Kommunaler Gesamtplan "Verkehrsplan" vom 31. August 1983, inkl. der Teilrevisionen aus dem Jahr 1991
- Kommunale Gesamtpläne "Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen", "Siedlungs- und Landschaftsplan, Versorgungsplan" vom 31. August 1983
- Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von 1994
- Kommunales Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte 2001

2. Analyse Ortsentwicklung

2.1 Historische Dorfteile

Rüti 1880 und 2013 –
Ortskern im Vergleich



Auf der Dufourkarte ist die historische alte Bebauung im Zentrum von Rüti mit dem Kloster sowie der Ortsteil Ferrach gut sichtbar. Die dargestellte Bebauung zeigt die Siedlungsausdehnung, wie sie um 1880 bestand. Im Vergleich mit dem Stand um 2013 ist ersichtlich, dass die Zentren Rüti und Ferrach im Verlaufe der Zeit zusammengewachsen sind. Der Bestand der Verkehrswege hat sich vor allem im Dorfgebiet verändert, wo zahlreiche neue Quartierstrassen entstanden sind.

Weiler

Die Entwicklungen in den zwei Weilern Unter Moos und Ober- und Unterfägswil verliefen zwischen 1880 und 2013 unterschiedlich. Der Weiler Unter Moos veränderte sich kaum. Der Ortsteil Unterfägswil hingegen hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt.

Unter Moos hat sich zwischen 1880
und 2013 kaum weiterentwickelt



Dufourkarte 1880, Quelle: GIS-ZH



Übersichtsplan 2013, Quelle: GIS-ZH

Unter-Fägswil hat sich zwischen 1880
und 2013 stark weiterentwickelt



Dufourkarte 1880, Quelle: GIS-ZH



Übersichtsplan 2013, Quelle: GIS-ZH

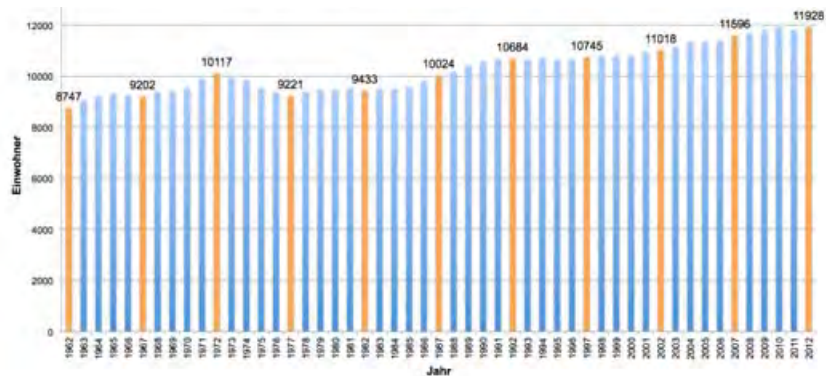
2.2 Bevölkerung

Absolutes Wachstum

In der Gemeinde Rüti hat in den vergangenen 15 Jahren eine moderate Entwicklung stattgefunden. Zwischen 1972 und 1977 hat die Bevölkerungszahl etwas abgenommen, seither ist sie bis ins Jahr 2010 stetig angestiegen. Im Jahr 2011 war die Bevölkerungszahl etwas abnehmend, hat aber im Jahr 2012 bereits wieder zugenommen. Ende 2012 lebten 11'928 Einwohner in Rüti, das sind 1'200 mehr als noch vor 20 Jahren. In den vergangenen 15 Jahren stieg die Bevölkerungszahl durchschnittlich um ca. 82 Einwohner oder 0.76 % pro Jahr. Das kantonale und regionale Wachstum im gleichen Zeitraum liegt etwas höher bei 0.85 % resp. 0.99 % pro Jahr.

Einwohnerentwicklung absolut
1962 bis 2012

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



Wachstum im Vergleich

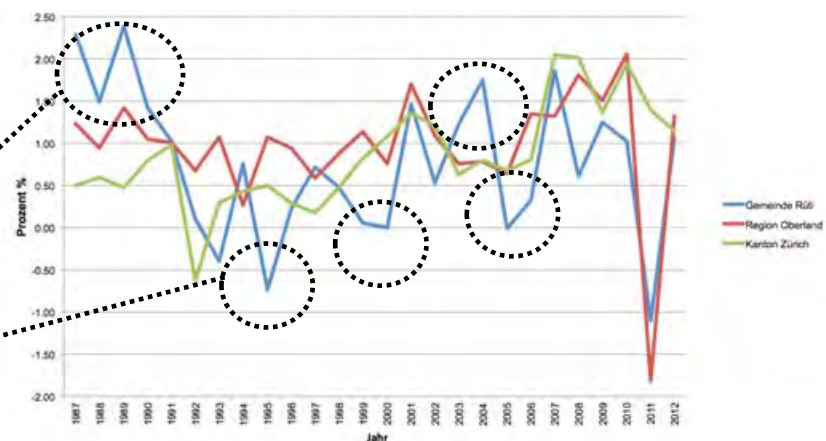
Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich weist Rüti zwischen 1987 und 1990 sowie im 2004 ein überdurchschnittliches Wachstum auf. In den Jahren 1995, 2000 und 2005 gab es unterdurchschnittliche und teilweise negative Wachstumszahlen. Aktuell ist die Bevölkerungszahl zunehmend.

Vergleich mit Region und Kanton
1987 bis 2012

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH

Überdurchschnittliches
Wachstum

Unterdurchschnittliches
Wachstum



Folgerung

Basierend auf den statistischen Daten kann die Entwicklung von Rüti im Vergleich mit der Region und dem Kanton zwischen 1987 und 2012 als wenig dynamisch bezeichnet werden. Im langjährigen Mittel liegt das Wachstum der Gemeinde unter jenem des Kantons und der Region.

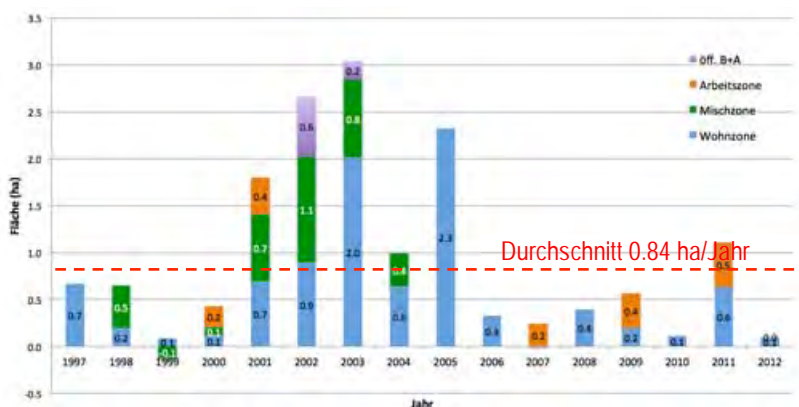
2.3 Bauzonen

Bauzonenverbrauch

Die totale Fläche der überbauten Bauzonen hat sich in den vergangenen 15 Jahren seit 1997 von 231.3 ha auf 243.9 ha im Jahr 2012 erhöht, was einem Verbrauch von 12.6 ha entspricht. Wobei der Verbrauch vorwiegend Wohn- und Mischzonen betrifft. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch 0.84 ha.

Bauzonenverbrauch in ha

Datengrundlage: ARE Stand Ende 2012



Bauzonenstatistik

Bauzonenreserven in ha

Datengrundlage: ARE,
Stand Ende 2012

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Rüti folgende Bauzonenreserven aus:

| | Total vorhanden | bebaut | unbebaut |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Wohnzone | 130.9 ha | 121.5 ha | 9.4 ha |
| Mischzone | 69.2 ha | 65.8 ha | 3.4 ha |
| Arbeitszone | 29.4 ha | 26.5 ha | 2.9 ha |
| Zone für öff. Bauten + Anlagen | 35.6 ha | 30.1 ha | 5.5 ha |
| Total Wohn- und Mischzonen | 265.1 ha | 243.9 ha | 21.3 ha |

2.4 Ausbaugrad und Umnutzungspotenzial

Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Die Ausbaugrade verdeutlichen die Wichtigkeit des Arbeitsstandorts Rüti im Zürcher Oberland. Die Ausbaugrade in den Misch- und Arbeitszonen liegen über den Werten der ländlich geprägten Region Oberland und bei den Arbeitszonen sogar deutlich über den Werten des Kantons. In den Wohnzonen liegt der Ausbaugrad deutlich unter den kantonalen und regionalen Werten.

Ausbaugrad in Prozent (%)

Datengrundlage: ARE,
Stand Ende 2012

| | Wohnzone % | Mischzone % | Arbeitszone % | Total (Durchschnitt in %) |
|-----------------|------------|-------------|---------------|---------------------------|
| Rüti | 65.1 | 67.8 | 70.0 | 67.6 |
| Region Oberland | 72.2 | 66.9 | 48.3 | 62.5 |
| Kanton Zürich | 74.3 | 77.3 | 49.8 | 67.1 |

Beliebter Arbeits- und Wohnort

Die hohen Ausbaugrade in den Misch- und Arbeitszonen weisen darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung gut ausgeschöpft werden und zeigen, dass Rüti ein beliebter Arbeits- aber auch Wohnort ist.

2.5 Kapazitätsabschätzung

Fassungsvermögen
Zonenplan 2004

Die theoretische Abschätzung der Einwohnerkapazität wurde auf der Datengrundlage des ARE mit Stand Ende 2012 erstellt. Die detaillierte Tabelle befindet sich im Anhang.

Berechnung anhand der Bevölkerungsentwicklung

| | Zuwachs | Einwohner |
|---|----------------|---------------|
| Einwohner überbaute Zone (2012) (Total 11'928 EW minus 178 EW ausserhalb BZ) | | 11'750 |
| Einwohner Verdichtung überbaute Zonen | + 1'100 | 12'850 |
| Einwohner unbebaute Zonen | + 779 | 13'629 |
| Kapazitätsgrenze Zonenplan 2004 | + 1'879 | 13'629 |

Berechnung anhand der Bauzonenentwicklung

In Bezug auf die aktuell verfügbare Datengrundlage waren Ende 2012 in den Wohn- und Mischzonen insgesamt 12.8 ha Bauland vorhanden. Über die letzten 15 Jahre betrachtet wurden pro Jahr 0.85 ha Wohn- und Mischzonen verbraucht. In ca. 15 Jahren (gerechnet ab Ende 2012) werden damit die noch unbebauten Bauzonen aufgebraucht sein.

Ausblick

Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen nicht mehr Bauzonen ausgeschieden werden, als in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt werden. Bei einem durchschnittlichen Wachstum von 82 Einwohnern ist in 15 Jahren mit 1'230 Einwohnern mehr zu rechnen. Die Einwohnerkapazität gemäss Zonenplan von 2004 (1'879 EW) zeigt, dass der Bedarf der nächsten 15 Jahre mit den heute rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen abgedeckt werden kann.

ROK-ZH

Gemäss Vernehmlassung der Baudirektion Zürich zum Richtplan St. Gallen vom 8. Juli 2014 wurden die Gemeinden Dürnten, Rüti und Richterswil gemäss Raumordnungskonzept (ROK-ZH) dem wichtigen Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugeteilt. Zusammen mit den "Stadtlandschaften" haben diese beiden Handlungsräume 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Das heisst, es muss dort auch kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik möglich sein, weshalb neben der Innenentwicklung auch massvolle Einzonungen zur Aufnahme des erwarteten Wachstums möglich sein sollen.

2.6 Stärken und Schwächen

Stärken überwiegen

Rütli ist eine sehr attraktive Gemeinde, in der es sich gut leben lässt. Davon zeugt auch das untenstehende Stärken-/Schwächenprofil. Die Schwächen sind gegenüber den Stärken untergeordneter Natur.

Stärken

- Hohe Lebensqualität
- Attraktives und vielseitiges Zentrum
- Vielfältiges Arbeitsplatzangebot
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Attraktive Naherholungsgebiete (z.B. Jona, Rütliwald, Bachtel)
- Stark durchgrünte Wohngebiete
- Vielfältiges Freizeitangebot
- Spannende historische Vergangenheit und Entwicklung
- Zahlreiche identitätsstiftende Objekte/Plätze (Bauten, Brunnen, Innenhöfe, Gärten, Kirchen, ehem. Kloster usw.)
- Gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Schwächen

- Belastende Verkehrsführung durch das Zentrum aufgrund der engen Platzverhältnisse und der dadurch beeinträchtigten Aufenthaltsqualität
- Sanierungsbedürftige Baustruktur
- Ungenutzte Potenziale in den vorhandenen Industrie- und Gewerbebezonen

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Nationale Planungsinstrumente

Übergeordnete Inventare

Die Revisionsarbeiten berücksichtigen die vorhandenen Inventare. Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- ICOMOS – Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Rechtsverbindlichkeit

Für den Bund:

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selber. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

Für den Kanton:

Der Kanton ist nicht verpflichtet, das ISOS zu übernehmen. Er muss es aber in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen. Dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.

Für die Gemeinde:

Eine direkte Rechtswirkung besteht für die Gemeinde nicht. Hingegen kann der Kanton die Gemeinde verpflichten, die entsprechenden Inhalte in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen, wenn er seine Interessenabwägung vorgenommen, im kantonalen Richtplan ein schutzwürdiges Ortsbild festgelegt und gestützt darauf die strukturellen Schutzziele im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bestimmt hat.

Für die Grundeigentümer:

Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan (GP) von der Regelbauweise abgewichen wird (Fall Rüti, BGE 135 II 209).

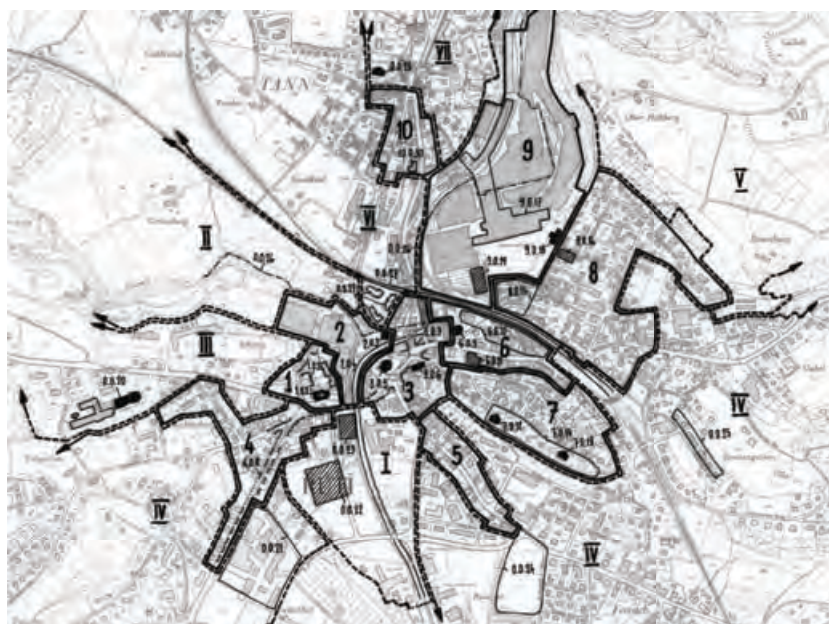
ISOS Rüti

Der Ortskern von Rüti sowie angrenzende Wohn- und Industriegebiete sind im ISOS aufgeführt. Dieses stammt aus dem Jahr 1978. Die Inhalte des ISOS sind im Zonenplan Rüti bereits teilweise berücksichtigt. Ein Teil der bezeichneten Gebiete und Baugruppen sind mit der erfolgten Zuweisung zur Kernzone, zur Freihaltezone, zur Zone für öffentliche Bauten sowie mit Gestaltungsplanpflichten gesichert.

Überarbeitung ISOS

Der Bundesrat hat eine Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verabschiedet. Die Änderung ist am 1. August 2014 in Kraft getreten und bildet den Abschluss der Aktualisierung des Bundesinventars ISOS in Teilen der Kantone Waadt und Zürich. In Rüti wurden verschiedene Quartiere, zum Teil grossflächig, neu in Gebiete mit Erhaltungsziel A eingestuft.

Karte ISOS Rüti aus dem Jahr 1978



Rechtsgültige Karte ISOS Rüti aus dem
Jahr 2014



BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. In Rüti gibt es keine BLN Gebiete.

ICOMOS – Liste historischer
Gärten und Anlagen der
Schweiz

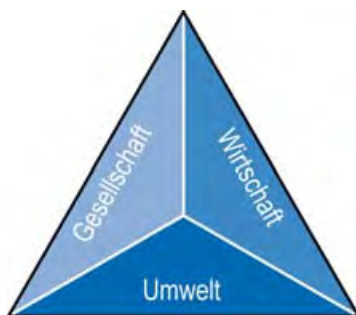
ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

Im ICOMOS sind im Bereich der Gemeinde Rüti neun Gärten eingetragen. Es handelt sich bei den Gärten um den Friedhof, den Garten des Spitals, das Freibad sowie um sechs Privatgärten. Zwei der Privatgärten liegen innerhalb des Ortsbildperimeters. Die Gärten des ICOMOS werden nur teilweise in die Kernzonenpläne aufgenommen.

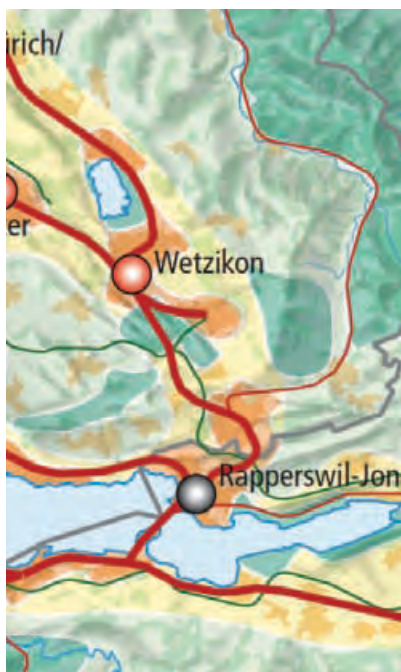
Ausschnitt Karte ICOMOS



ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



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

3.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

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

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

Zudem werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Rapperswil-Jona, das angrenzenden Umfeld sowie Rüti sind dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Revisionsentwurf wurde am 29. März 2012 vom Regierungsrat zuhanden des Kantonsrats verabschiedet. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen.

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden nicht auf die Vorlage einzutreten.









Die Initianten haben dagegen beim Bundesgericht Rekurs eingelegt. Bis zu einer Entscheidung wendet das ARE weiterhin die restriktive Praxis gemäss Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 an.

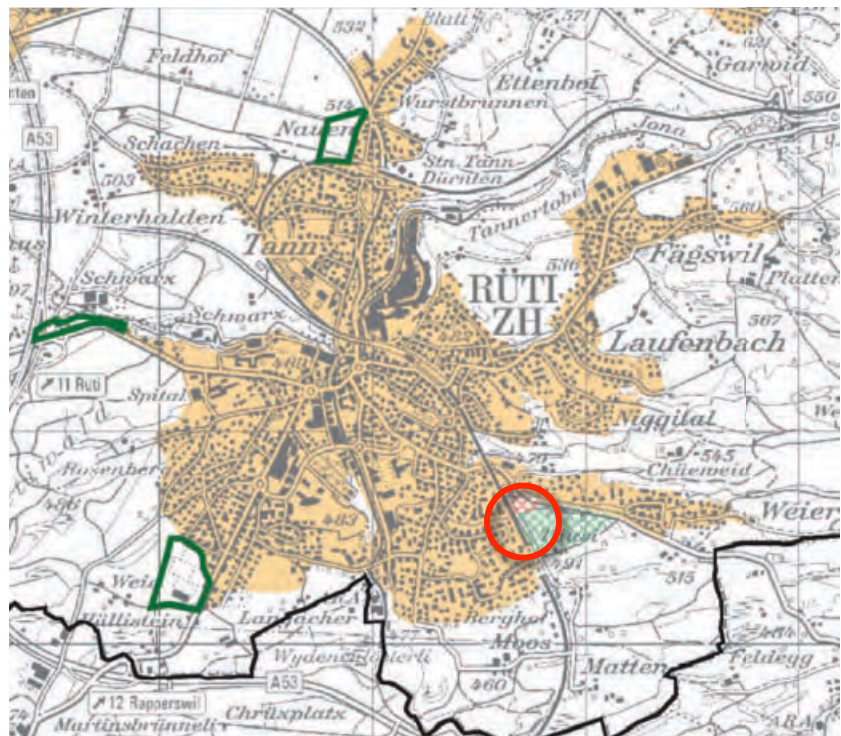
Die Gemeinde Rüti ist ebenfalls von Revisionsinhalten betroffen, insbesondere durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes im Bereich Schürwis.

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
Stand 18. März 2014



Stand: Antrag Regierungsrat vom
28. März 2012 an den Kantonsrat

| Siedlungsgebiet | | | |
|---|--|---|---------|
|  | Siedlungsgebiet Richtplan 2004 | | |
|  | Schutzwürdiges Ortsbild Richtplan 2004 | | |
| Veränderungen nach der Anhörung | | | |
|  | Erweiterung Siedlungsgebiet | B | BEG SG |
|  | Erweiterung Siedlungsgebiet | C | LWG SG |
|  | Reduktion Siedlungsgebiet | X | SG LWG |
|  | kein neues Siedlungsgebiet | Y | BEG LWG |
| Veränderungen nach der öffentliche Auflage | | | |
|  | bleibt / wird Siedlungsgebiet | | |
|  | bleibt / wird Nichtsiedlungsgebiet | | |



Erweiterung Siedlungsgebiet

Ein Teil der beantragten Erweiterung des Siedlungsgebietes im Bereich Schürwis wird gemäss Revisionsentwurf im überarbeiteten Richtplan berücksichtigt (rotkarierte Fläche). Für die grössere Fläche (grünkariert) wird das Siedlungsgebiet jedoch nicht erweitert. Ebenfalls soll das Siedlungsgebiet der grün bandierten Flächen (Üsseres Seefeld und Hofacher) nicht erweitert werden.

Die Gemeinden dürfen nur innerhalb des Siedlungsgebietes Bauzonen ausscheiden.

Kantonale Inventare

Zu den kantonalen Inventaren gehören:

- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Inventarliste der Kantonalen Denkmalpflege

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder
von überkommunaler Bedeutung

Das Ortsbild von Rütli-Tann ist von regionaler Bedeutung. Der Ortsbildperimeter umfasst den historischen Siedlungskern, welcher schon früh durch die Industrialisierung geprägt wurde. Die diversen Altbausubstanzen stammen aus verschiedenen Epochen. Zu den architekturhistorisch wertvollen Baugruppen und Einzelbauten gehören die Kirche mit dem ehemaligen Klosterbezirk, die Fabrikanlage an der Jona sowie die Fabrikantenvillen des 19./20. Jh. Charakteristisch ist eine starke Durchgrünung der Aussenräume, welche auf die zahlreichen Parkanlagen, die baumbestandenen Flussläufe und den bewaldeten Schanzhügel zurückzuführen ist.

Ziel

Das Ziel aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinn gemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbe reichen und Freiräumen. Diese sind zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

Auszug Karte Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung



Umsetzung

Für die Umsetzung des Ortsbildinventars ist ein Kernzonenplan notwendig, welcher insbesondere:

- die ortsbaulich wichtigen, prägenden Gebäude bezeichnet
- die Strukturen wichtiger Fassadenstellungen bezeichnet
- die Freiräume festlegt
- die besonderen Elemente der Aussenräume bezeichnet

Schutzliste der Denkmalpflege

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

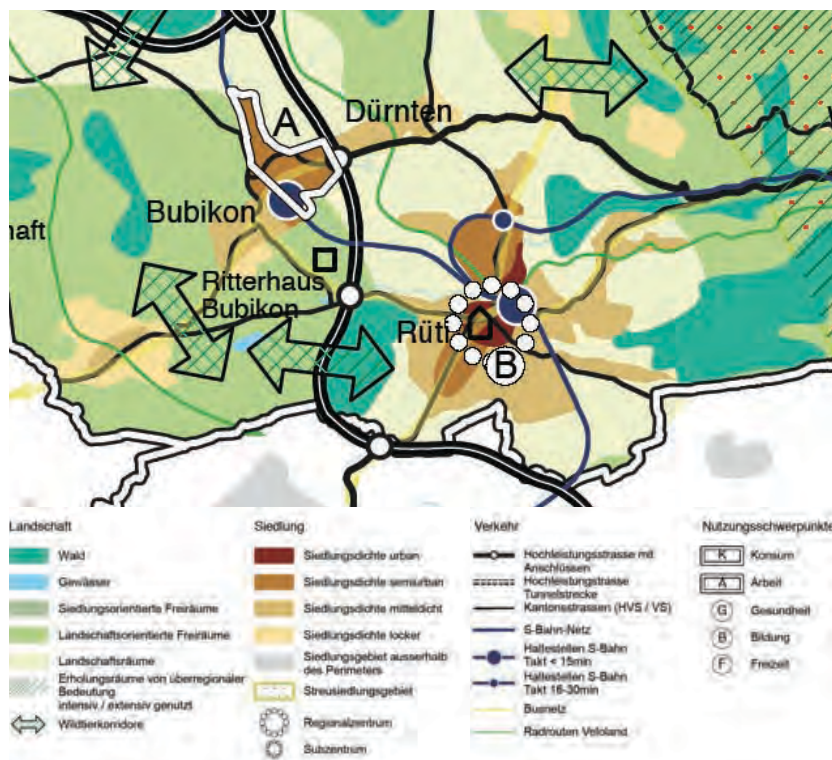
3.3 Regionale Planungsinstrumente

Regio-ROK

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

Regionalzentren weisen eine bedeutende Konzentration zentralörtlicher Einrichtungen auf. Diese umfassen insbesondere Güter oder Dienstleistungen aus den Sektoren Verwaltung, Bildung, Kultur, Gesundheitswesen und Detailhandel. Regionalzentren übernehmen damit für die gesamte Region wichtige Funktionen.

Auszug Regio-ROK,
 Teilkarte Zukunftsbild



Folgerung

Zusammen mit den "Stadtlandschaften" haben die regionalen Zentren 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Das heisst, es muss auch in Rütli kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik möglich sein. Um Rütli als Regionalzentrum und prioritäres Verdichtungsgebiet zu stärken, wurden in Rütli mehrere Quartiere an zentralen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen aufgezonnt. Mit den neuen und dichteren Zonen W4 und WG4 wird überdies die Grundlage für eine massvolle innere Verdichtung geschaffen

Regionaler Richtplan
Zürcher Oberland
Allgemein

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

Der regionale Richtplan Oberland stammt aus dem Jahr 1998. Aufgrund der erfolgten Revisionen des kantonalen Richtplans werden die regionalen Richtpläne zurzeit gesamthaft überarbeitet und befinden sich momentan in der Entwurfsphase. Die regionale Richtplanung Oberland besteht aus folgenden Plänen:

- Siedlung und Landschaft (1998)
- Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen (1998)
- Verkehr (1998)
- Verkehr, Fuss- und Wanderwege (1998)

Siedlung

Rüti wird im regionalen Richtplan als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Das bestehende schützenswerte Ortsbild ist vorrangig zu erhalten. Gemäss regionalem Richtplan zählt Rüti Dorf zu den Gebieten mit hoher Dichte. Die folgenden Quartiere in Rüti werden gemäss dem regionalen Richtplan als Gebiete mit **niedriger Dichte** bezeichnet:

- Berghof – Täusi
- Frohberg – Neu York
- **Sonnengarten – Wacht**

Die Ausscheidung als Gebiet mit niedriger Dichte erfolgt, wenn es sich um gut einsehbare Hanglagen, landschaftlich besonders exponierte Gebiete im Nahbereich von Schutz- und Erholungsgebieten, Waldrändern und Aussichtspunkten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln ungenügend erschlossene oder erschliessbare Gebiete handelt.

Das **Joweid-Areal** wird im regionalen Richtplan als **Arbeitsplatzgebiet** bezeichnet, welches bezüglich der Grösse und Lage für eine industriell-gewerbliche Nutzung besonders geeignet ist. Es gilt, das Joweid-Areal für eine solche Nutzung vorzugsweise zu erhalten.

Rüti wird gemäss dem regionalen Richtplan angewiesen, die **Sportanlage Schützenwies** einer Zone zuzuweisen, welche den Bedürfnissen der betreffenden Bauten und Anlagen entspricht.

Landschaft

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

- Ried südlich Matten (12) *
- Riedwiese Hüllistein (13) *
- **Trockenstandort Tunnelstrasse** (15) *
- Trockenstandort Matten (16) *
- Trockenstandort und Ried bei Moosweid/Reckholderboden (17) *
- Ried Batzberg (18) *

Folgerung

Es ist Sache der kommunalen Planung, die Voraussetzungen für eine zukunftstaugliche regionale Zentrumsstruktur zu schaffen und die hierfür notwendigen Bestimmungen zu erlassen.

Das Gebiet **Sonnengarten-Wacht** wird im regionalen Richtplan als Gebiet mit niedriger Dichte gekennzeichnet. Im überarbeiteten Zonenplan wird das Gebiet aufgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gebiet ist durch den ÖV gut erschlossen und soll zur Stärkung des Zentrums beitragen.

Gemäss regionalem Richtplan ist das **Joweid-Areal** für eine industriell-gewerbliche Nutzung zu stärken. Um Rüti ferner stärker als wirtschaftliches Zentrum zu stärken, wurde in der Waldau eine zusätzliche Gewerbezone von rund 1.7 ha geschaffen.

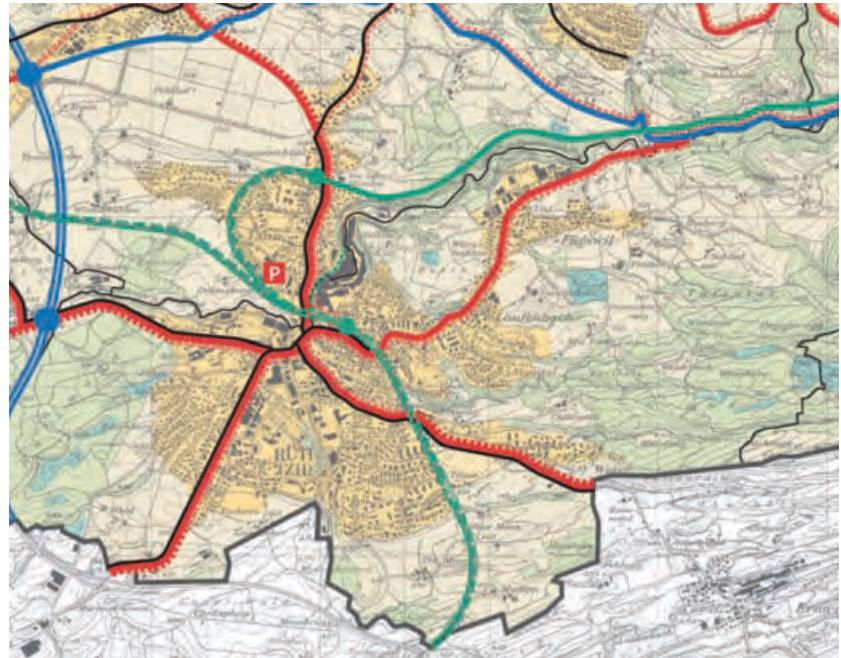
Der **Trockenstandort Tunnelstrasse** wurde im Zonenplan mit einer Freihaltezone gesichert. Bei den übrigen Standorten, welche gemäss regionalem Richtplan als regionale Naturschutzgebiete festgelegt wurden, erfolgt der Schutz über Verordnungen oder Verfügungen. Diese liegen allesamt ausserhalb der Bauzonen.

Die **Sportanlage Schützenwies** befindet sich gemäss Zonenplan in der Erholungszone C (Spiel- und Sportanlage) und entspricht somit den Bedürfnissen einer Sportanlage.

Verkehr

Für Einträge zum regionalen Verkehrsplan siehe Plan und separater Bericht zum kommunalen Verkehrsplan.

Ausschnitt regionaler Richtplan; Verkehr



Ausschnitt regionaler Richtplan; Fuss- und Wanderwege



Agglo Obersee



Ausschnitt Massnahmenkarte

Dreizehn Gemeinden im Raum Obersee, darunter auch Rütli, haben Ende 2007 gemeinsam mit den involvierten Kantonen St. Gallen, Schwyz und Zürich beim Bund ein Agglomerationsprogramm eingereicht, womit Visionen der zukünftigen Entwicklung einer Region geschaffen werden. Im Fokus stehen die Siedlungsentwicklung und der Verkehr.

Hauptziel ist die Entwicklung entlang des ÖV-Rückgrats (S-Bahn) und die Aufwertung dieser Achsen bezüglich:

- Erhöhung Anteil öffentlicher Verkehr & Langsamverkehr
- Reduktion Lärm- und Luftschadstoffe in Wohngebieten
- Erhalt bzw. Verbesserung der Lebendigkeit in Ortszentren
- Schaffung von Handlungsspielräumen für die Entwicklung der sehr gut erschlossenen Gebiete
- Konzentration der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Regionalplanungen (Eindämmung Periurbanisierung)

Eines der Schlüsselprojekte im Bereich der Raumplanung ist zudem die Zentrumsentwicklung von Rütli.

Folgerung

Um die Zentrumsentwicklung von Rütli zu stärken, wurden in der Gemeinde mehrere Quartiere an zentralen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen aufgezont.

3.4 Kommunale Planungsinstrumente

Genereller Ablauf
 Ortsplanung

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

REK

Das REK, welches im März 2013 in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat, der Raumplanungs- und Baukommission sowie der Bevölkerung mit Unterstützung der Metron AG erarbeitet wurde, bildet ein solides und gut dokumentiertes Fundament für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Es zeigt die wichtigen Stossrichtungen der Gemeindeentwicklung für die

nächsten 25 Jahre in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft. Das REK dient dem Gemeinderat als Strategiepapier und ist behördenanweisend.

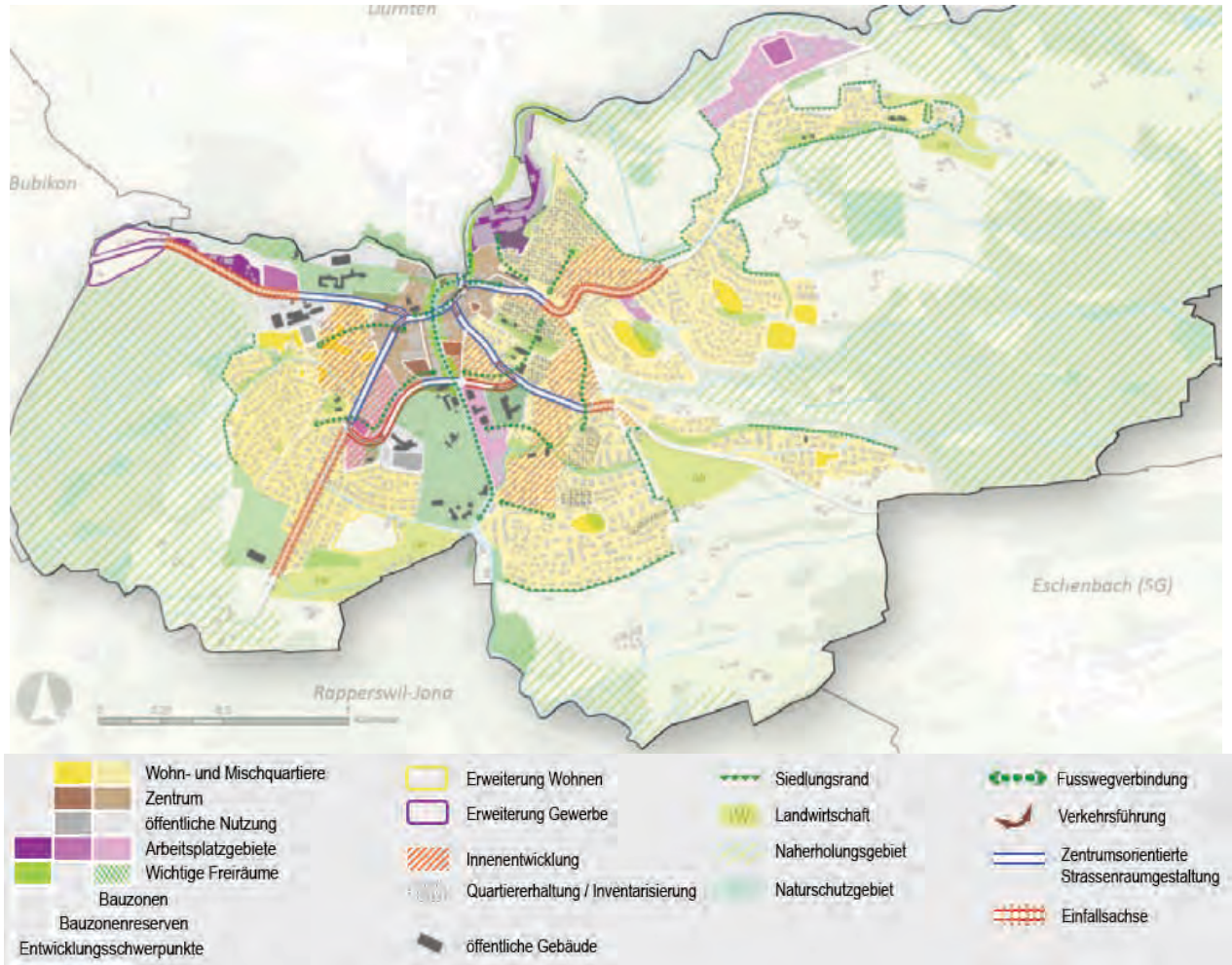


Abb.: Räumliches Entwicklungsleitbild (Metron, Stand: 2013)

Übersicht kommunale Inventare

Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte



Zu den kommunalen Inventaren gehören:

- Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte
- Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

In Ordnern bzw. digital sind verschiedenste Einzelobjekte in Rüti inventarisiert: Bauernhäuser, Wohnhäuser, Scheunen, Sonnenuhren, Grabstätten, Brunnen, Wandmalereien usw. Das Inventar liefert, ergänzend zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und zur Schutzliste der Denkmalpflege, Hinweise zu den im Kernzonenplan rot und grau eingefärbten Gebäuden.



Auszug Karte der inventarisierten Objekte, eigene Darstellung

Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Nach § 203 PBG sind Gemeinden verpflichtet, ein Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte zu führen. Am 25. Oktober 1994 hat der Gemeinderat das entsprechende Inventar für Rüti festgesetzt. Ziel des Inventars ist das Erfassen, Abgrenzen, Beschreiben und Bewerten der biologisch, ökologisch und geomorphologisch wertvollen Natur- und Landschaftsobjekte von kommunaler Bedeutung. Es zeigt auf, welche Objekte erhaltenswert sind und wie sie bewirtschaftet bzw. gepflegt werden können.

Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Rüti kennt zudem die Verordnung über den Schutz und die Pflege von Natur- und Landschaftsschutzobjekten von kommunaler Bedeutung. Das Inventar wurde am 25. Oktober 1994 vom Gemeinderat festgesetzt. Es bildet die Grundlage für den Erlass der für die Grundeigentümer verbindlichen Schutzverordnung.

4 Ziele

4.1 Künftige Siedlungsentwicklung

Ziele gemäss REK

Gestützt auf die aufgeführten Leitsätze im räumlichen Entwicklungsleitbild sind insbesondere folgende Themen zu berücksichtigen:

- Stärkung von Rütli als Regionalzentrum
- Betonung eines attraktiven und vielseitigen Zentrums
- Weiterentwicklung charakteristischer und qualitätsvoller Quartiere
- Branchenübergreifende Arbeitsplatzentwicklung
- Vernetzung attraktiver Grün- und Freiräume
- Nachhaltiges Verkehrsmanagement
- Effiziente Energienutzung

4.2 Substanz- und Strukturhaltung

Gegensätzliche strukturelle Ansprüche von historischer und neuer Bauweise

Die Kernzonenvorschriften sind ein wichtiges Instrument für die Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen Ortsbilder. Die denkmalpflegerischen Anliegen stehen häufig im Widerspruch zu einer zeitgemässen Architektur und erhöhten Ansprüchen nach hellen Räumen, grossformatigen Fenstern, Wintergärten, Flachdächern u. dgl.

Substanzerhaltung und Strukturhaltung

Die Festlegung der Ziele und Absichten hängt entscheidend davon ab, wie gross der Einfluss der Öffentlichkeit auf die künftige Entwicklung sein soll. In diesem Zusammenhang sind zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Substanzerhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen
- Strukturhaltung von Quartieren oder Strassenzügen

Um den verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden, sind Ziele und Absichten zu definieren, wie sich der Ortskern sowie historische Quartiere entwickeln sollen, welche Veränderungen toleriert werden können und wo restriktive Vorschriften zu erlassen sind. Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige Entwicklung können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.

| Substanzerhaltung | Strukturerhaltung | |
|--|---|-----------------------------------|
| Die Erhaltung der Bausubstanz für Einzelbauten oder Gebäudegruppen erfolgt über den Erlass von Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder über Verträge (§§ 205 PBG). | Die Struktur (Lage, Stellung, äussere Abmessungen usw.) von Einzelbauten oder Gebäudegruppen kann mit der Nutzungsplanung gesichert werden. | |
| Inventarisierte Bauten sind nicht geschützt. Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer bewirkt ein maximal einjähriges Veränderungsverbot am inventarisierten Objekt. | Generell abstrakte Vorschriften | Individuell konkrete Vorschriften |
| Während der einjährigen Frist ist der Schutzzumfang festzulegen. Werden keine Schutzbestimmungen festgelegt, so ist das Gebäude aus dem Inventar zu entlassen. | BZO / Zonenplan | BZO / Zonenplan / Kernzonenplan |

5. Kommunale Richtplanung

5.1 Allgemein

Überarbeitung Planungsinstrumente

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen öffentlichen Aufgaben mit räumlicher Wirkung. Der Richtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige innere Entwicklung der Gemeinde festlegen.

Der Gesamtplan Verkehr (kommunaler Richtplan, damals noch als Gesamtplan bezeichnet) der Gemeinde Rüti stammt von 1983, die Teilrevision aus dem Jahr 1991.

Die Gesamtpläne "Siedlungs- und Landschaftsplan", "Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen" sowie der "Versorgungsplan" sind seit fast 30 Jahren (1983) unverändert in Kraft.

Die rechtsgültige Richtplanung ist in verschiedenen Teilen nicht mehr zeitgemäss. Die Verkehrsplanung von Rüti wurde deshalb auf die künftigen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der Ziele des REK, der RZO und der Agglo Obersee angepasst.

Revisionsbestandteile

Die Revision des kommunalen Richtplans besteht aus folgenden Teilen:

- Verkehrsplan 1:5000
- Bericht zum kommunalen Verkehrsplan mit Festlegungen und Erläuterungen
- Formelle Aufhebung der Richtplanteile "Verkehr, Siedlung und Landschaft", "öffentliche Bauten und Anlagen" und "Versorgung"
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Wichtigste Inhalte

Im neuen Verkehrsplan werden die folgenden Inhalte verbindlich festgelegt:

- Sammelstrassen
- Verkehrsberuhigte Quartiere
- Siedlungsorientierte Gestaltung
- Begegnungszone
- Öffentliche Parkieranlagen
- Öffentliche Veloabstellanlagen
- Eingangstore

Separater Bericht

Die Revision der kommunalen Richtplanung mit Überarbeitung des Verkehrsplanes wird in einem separaten Bericht abgehandelt.



Kommunaler Verkehrsplan

6. Umsetzung REK

6.1 Allgemein

Erarbeitung REK

Das REK bildet ein solides und gut dokumentiertes Fundament für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Es macht insbesondere Aussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie.

6.2 Erhaltenswerte Quartierstrukturen

Ziele gemäss REK

Verschiedene Quartiere weisen aufgrund ihrer Struktur eine hohe Siedlungsqualität auf. Diese soll gemäss REK beachtet und erhalten werden. In diesem Zusammenhang wird erwogen, Quartiererhaltungszonen, z.B. für die Quartiere Neuguet ("Schilte 9"), Eschenmatt/Schlossberg oder Teile von Weinberg/Haltberg, auszuscheiden. Es gilt die Quartiere mit deren Abgrenzung zu bezeichnen, die massgebenden Zielsetzungen zu definieren und die Regelungsdichte zu klären (Bauvorschriften mit oder ohne Quartiererhaltungszonenplan).

Prüfen von Quartiererhaltungszonen

In einem Arbeitspapier wurden die sechs geschlossenen Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität Weinberg, Eschenmatt/Schlossberg, Schilte Nüni, Drei Eichen, Steinacher/Steinwiesen und Täusistrasse untersucht, die im REK als Quartiererhaltung gekennzeichnet wurden. In diesem Arbeitspapier wurde anhand der bestehenden und der realisierbaren baulichen Dichte der Veränderungsspielraum aufgezeigt. Die wichtigsten Konsequenzen dieser Veränderungen und die möglichen baurechtlichen Lösungsansätze wurden dargelegt.

Geprüfte Quartiererhaltungszonen

- 1 Weinberg
- 2 Eschenmatt/Schlossberg
- 3 Schilte Nüni
- 4 Drei Eichen
- 5 Steinacher/Steinwiesen
- 6 Täusstrasse



Verzicht auf Quartiererhaltungszone

Ursprünglich war es vorgesehen, diese sechs Quartiere einer Quartiererhaltungszone zuzuweisen. Mit der Umzonung hätte nebst der Strukturhaltung auch Einfluss auf die bauliche Gestaltung genommen werden sollen. Nachdem aber aufgrund der Rechtsprechung in Quartiererhaltungszonen keine erhöhten gestalterischen Vorschriften im Sinne von § 238, Abs. 2 PBG erlassen werden können, verzichtete die Planungskommission bzw. der Gemeinderat auf die Ausscheidung von Quartiererhaltungszonen.

Umsetzung in der Ortsplanung



Neue Kernzonen im Bereich Weinberg und Schlossberg

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes des ARE zur Ortsplanungsrevision in Wetzikon, wonach in Quartiererhaltungszonen lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG und keine gute Gesamtwirkung verlangt werden kann, hat die Planungskommission an der Sitzung vom 20. Januar 2014 entschieden, im Siedlungsgebiet von Rütli keine Quartiererhaltungszonen auszuscheiden. Der Entscheid des ARE basiert auf dem BRK-Entscheid von 1993 (BRKE IV Nr. 157/1993 vom 4. November 1993). Der Bundesgerichtsentscheid (BGE 1C_329/2007/fun) vom 23. November 2007 bestätigt, dass Quartiererhaltungszonen anders als Kernzonen keine planungsrechtlichen Massnahmen zum Schutz von Objekten des Natur und Heimatschutzes darstellen, weshalb nicht die höheren Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG, sondern lediglich diejenigen von § 238 Abs. 1 PBG gelten d.h. eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt werden kann.

Nach gründlicher Prüfung wurde entschieden, die im REK bezeichneten Gebiete Weinberg und Schlossberg in die Kernzone umzuzonen (siehe Kap. 7.6, 7.7). Nur so ist es möglich die beiden Quartiere, welche von historischen Gebäuden geprägt sind und eine hohe Siedlungsqualität aufweisen, in ihrer Eigenheit zu erhalten.
Bei den weiteren Gebieten ist zu prüfen, ob die heute teilweise bereits inventarisierten Bauten geschützt werden sollen.

Ziele gemäss REK

Regionalzentrum Rüti



Detailplan Zentrum, REK

Gebiet Bandwies

Begegnungs- und Verbindungsraum Löwenplatz

Bahnhof

6.3 Zentrumsaufwertung

Das Zentrum von Rüti erstreckt sich vom Gemeindehaus über das Gebiet Bandwies, das Gebiet Werner-Weberstrasse und die Dorfstrasse bis zum Bahnhof und weiter zum Joweid-Areal. Damit Rüti der Funktion eines Regionalzentrums gerecht werden kann, sollen neben den bestehenden Angeboten weitere öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen im Zentrum konzentriert werden.

Das Zentrum soll im Gebiet zwischen Gemeindehaus und Hochhaus im Joweid-Areal als zusammenhängender Ort betont und aufgewertet werden. Indem innerhalb der Strassenräume mehr Platz für den Fuss- und Radverkehr geschaffen wird, lässt sich der Strassenraum zum attraktiven Flanierbereich entwickeln, der durch einen starken Bezug von Bauten zum Strassenraum und durch öffentliche Plätze geprägt ist.

Das Gebiet Bandwies soll in seiner Funktion als Einkaufszentrum weiterentwickelt werden. Es ist in diesem Bereich eine Erhöhung der Nutzungs- und Bebauungsdichte anzustreben. Entlang der Bandwiesstrasse sollen nach Möglichkeiten öffentliche Plätze mit städtischem Charakter entstehen. Einem engmaschigen Wegnetz ist in diesem Gebiet grosse Bedeutung beizumessen, weshalb entlang der Jona eine zusätzliche Verbindungsachse für den Langsamverkehr geschaffen werden soll.

Die Achse Dorfstrasse–Bahnhofstrasse verläuft durch den historischen Ortskern. Der Strassenraum in diesem Abschnitt wird durch alle Nutzergruppen beansprucht und ist daher siedlungsorientiert zu gestalten.

Das Bahnhofsgebiet zeichnet sich durch ein vielfältiges, kleinstrukturiertes Angebot an Geschäften und Kleingewerbe aus. Es soll im Rahmen der Zentrumsaufwertung weiterhin eine tragende Rolle übernehmen. Bei Neubauten ist eine hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte anzustreben.

Joweid-Areal

Das Joweid-Areal mit dem prägnanten Hochhaus bildet den Abschluss des eigentlichen Zentrums. Es soll besser mit den restlichen Zentrumsgebieten vernetzt werden.

Umsetzung in der
Ortsplanung

Die im REK genannten Ziele zum Zentrum von Rüti wurden sorgfältig geprüft. Im Gebiet Bandwies wurde der kommunale Verkehrsplan mit diversen Fusswegen ergänzt, um Netzlücken zu schliessen. Westseitig entlang der Jona von der Breitenhofstrasse bis zum Zentrum Joweid wurde ebenfalls ein neuer, als geplant bezeichneter Fuss- und Wanderweg eingetragen. Der kommunale Verkehrsplan sieht zudem vor, auf der Bandwiesstrasse eine Begegnungszone auszuscheiden. Diese ermöglicht es, entlang der Bandwiesstrasse öffentliche Plätze mit städtischen Charakter entstehen zu lassen.

Damit die Dorfstrasse den unterschiedlichen Nutzergruppen gerecht werden kann, wurde sie im kommunalen Verkehrsplan als Strasse mit geplanter siedlungsorientierter Gestaltung gekennzeichnet.

Nach eingehender Prüfung wurde darauf verzichtet, für das Bahnhofsgebiet eine minimale Dichte auszuscheiden. Das Gebiet befindet sich heute in der Zentrumszone und weist bereits eine relativ hohe Dichte auf.

Um das Zentrum von Rüti zu stärken, wurden die Gebiete Weinberg und Schlossberg neu in Kernzonen umgezont (siehe Kap. 7.6 und 7.7).

6.4 Bauliche Verdichtung

Ziele gemäss REK

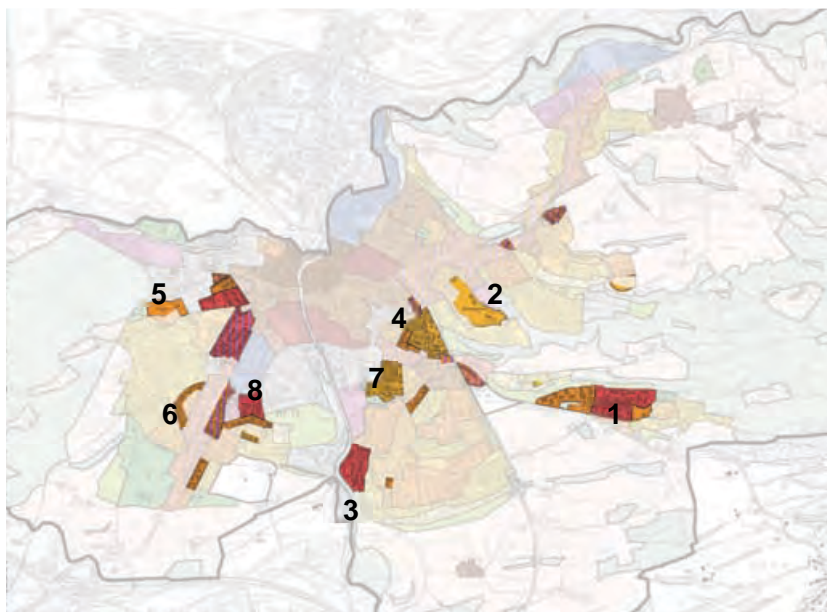
In den letzten Jahren hat in Rüti die Tendenz zur Entwicklung nach innen durch bauliche Verdichtung zugenommen. Diese Verdichtung ist im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu begrüssen. Das REK schlägt für verschiedene Quartiere (z.B. Knechtacher/Seefeld, Talgarten/Rosenberg usw.) vor, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung zu prüfen. Eine Verdichtung wird in erster Linie an zentralen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen angestrebt. Auch an zentralen Lagen ist eine differenzierte Betrachtung des Verdichtungspotenzials notwendig.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die im REK als "Innenentwicklung" bezeichneten Quartiere wurden geprüft und wo angebracht aufgezont. Zu diesem Zweck wurden die neuen Zonen Wohnzone W4 und die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG4 geschaffen. Grössere Aufzonengebiete sind:

- Honeggrain (1)
- Sunnengarten (2)
- Überbauung Neuhusstrasse/Zelgstrasse (3)
- Neuguet (4)
- Sechten / Rapperswilerstrasse (5)
- Seefeld (6)
- Speerstrasse (7)
- Weitere Gebiete entlang der Rapperswilerstrasse (8)

Aufzonengebiete



6.5 Gestaltungsplanpflichtgebiete für Schlüsselareale

Ziele gemäss REK

Grössere unüberbaute Gebiete stellen für die ortsbauliche Entwicklung Schlüsselareale dar. Hier lassen sich insbesondere qualitative Aspekte, eine gute Durchwegung und energetische Anliegen gut umsetzen. Beispielsweise in den Quartieren Trümmlen/Sunnegarten und Berghof/ Bergacher befinden sich solche Schlüsselareale.

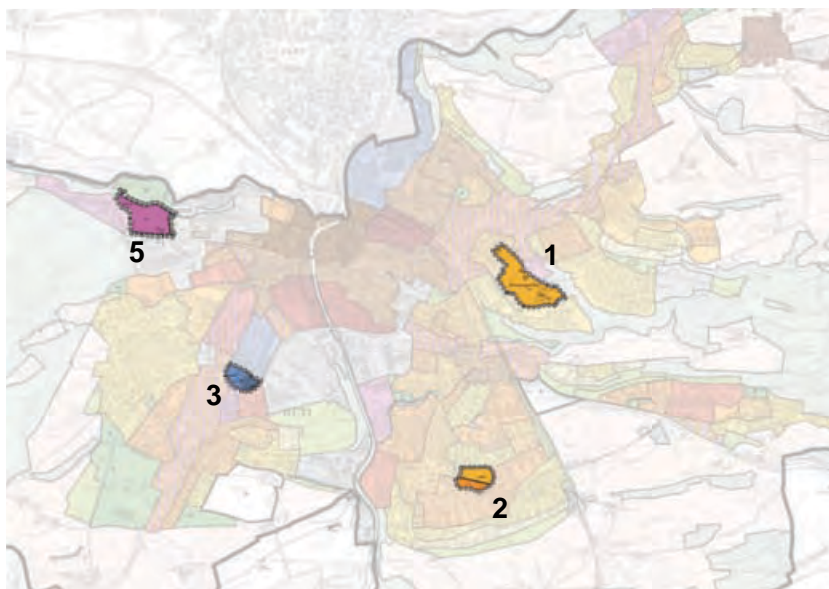
Umsetzung in der Ortsplanung

Die im REK genannten Gebiete wurden sorgfältig geprüft. Folgende Gestaltungsplanpflichtgebiete wurden neu ausgemessen:

- Sunnegarten (1)
- Bergacher (2)
- Embru (3)
- Waldau (4)

Zudem wurde die BZO mit Bestimmungen zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten ergänzt (siehe Kap. 8.9). Die neuen Artikel regeln die Allgemeinen Anforderungen der Gestaltungspläne sowie gebietsspezifische Anforderungen zu den verschiedenen Gestaltungsplanpflichtgebieten.

Neue Gestaltungsplanpflichtgebiete



6.6 Einzonung Neuhaus

Ziele gemäss REK
Vorprüfung

Gemäss REK soll im Gebiet Neuhaus ein zusätzliches Wohngebiet entstehen. Das Gebiet ist vom Zentrum und Bahnhof her gut erreichbar und verfügt in der Nähe über öffentliche Infrastruktur. Der neue Siedlungsrand ist gezielt zu gestalten und soll der Bevölkerung als gut erreichbarer Freiraum zugänglich sein. Aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung wird auf die bauliche Entwicklung dieses Gebietes einstweilen verzichtet.

6.7 Landschaft und Freiraum Vernetzung wichtiger Lebensräume

Ziele gemäss REK

Im Siedlungsgebiet von Rüti ist bereits eine gute Durchgrünung vorhanden. "Grünfinger" reichen weit in die Quartiere hinein. Durch eine gezielte Entwicklung der Freiräume im Siedlungsgebiet sollen die "Grünfinger" verlängert und untereinander vernetzt werden. Die Freiräume haben auch ökologischen Anforderungen zu genügen. Die Vernetzung wichtiger Lebensräume ist heute besonders in Richtung Ost-West und entlang der Jona in Richtung Süd-Nord vielerorts mangelhaft.

Aufwertung Verbindungen in
Naherholungsgebiete

Aus den Quartieren bestehen gute Fuss- und Radwegverbindungen zu den Naherholungsgebieten, Freiräumen und Sportanlagen. Teilweise fehlen attraktive Verbindungen ins Grüne innerhalb des Zentrums und von diesen ausgehend. Die Verbindung entlang der Jona ist zudem aufzuwerten, denn sie ermöglicht eine attraktive Durchquerung des Zentrums über eine Grünachse.

Attraktive Freiräume innerhalb von
Quartieren

Die Quartiere sollen attraktive Freiräume erhalten, welche als Begegnungsort genutzt werden können. Dabei ist die gute und sichere Erreichbarkeit von grosser Wichtigkeit.

Umsetzung in der Ortsplanung



Um die Ziele gemäss dem REK umzusetzen und die "Grünfinger", welche ins Siedlungsgebiet hineinragen, zu verlängern, wurden im Bereich der Siedlungsränder folgende neuen Freihaltezonen ausgeschieden:

- Lorenbächli (1)
- Honeggrain (2)

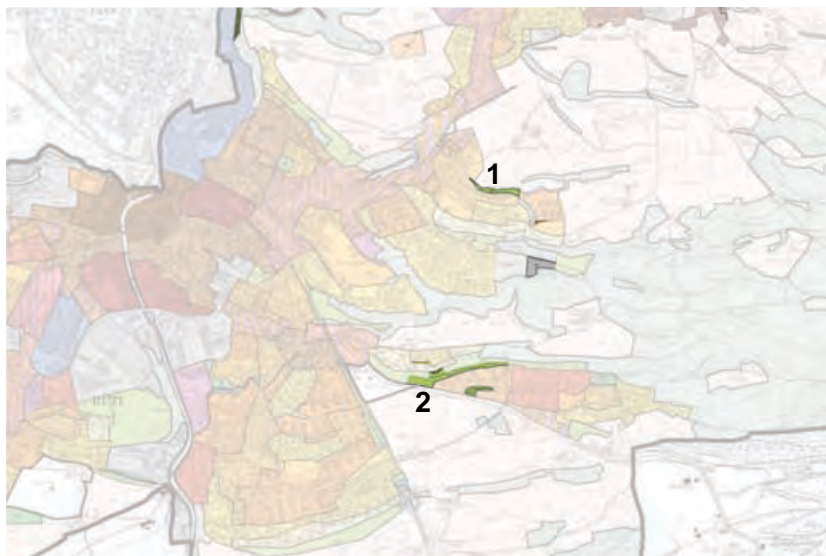
Ferner wurde darauf verzichtet, die bestehenden Reservezonen Eichwies, Täusi, Fägswil und Neuhus in eine definitive Bauzone zu überführen. Neu befinden sich diese in der Landwirtschaftszone oder befinden sich nach wie vor in der Reservezone. Dies entspricht dem kantonalen Richtplan, gemäss welchem Einzonungen in den genannten Bereichen nicht möglich sind.

Im Bereich der neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete werden die spezifischen Anforderungen, darunter auch Anforderungen bezüglich den Freiräumen, geregelt.

LEK

An die Landschaft werden viele Ansprüche gestellt, die sich räumlich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen. Um die Multifunktionalität der Landschaft auch in Zukunft in gutem Einvernehmen mit den Nutzern zu gewährleisten, müssen die unterschiedlichen Interessen aufeinander abgestimmt werden: Naturvorranggebiete, Vernetzungselemente, Erholungsgebiete, Siedlungsentwicklung usw. Einen wichtigen Beitrag zum Thema Landschaftsräume liefern das 2002 erstellte und 2008 überprüfte Grünraumkonzept sowie das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), das parallel zum REK erstellt wurde.

Neue Freihaltezonen



Neue Freihaltezonen im Bereich Rütli Ost

6.8 Verkehr

Ziele gemäss REK

Der Fuss- und Radverkehr soll gefördert und sein Anteil am Modalsplit gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vergrössert werden. Um die Fuss- und Radverbindungen zu optimieren, müssen Netzlücken geschlossen und die Querungssituationen auf Kantonsstrassen verbessert werden. Es sind zudem mehr Flächen zugunsten des Langsamverkehrs zur Verfügung zu stellen. Bus und Bahn sind als effiziente Verkehrsträger zu stärken.

Die bestehende übergeordnete Fusswegverbindung entlang der Jona ist aufzuwerten. Zudem ist gemäss dem REK auf der Westseite der Jona eine neue kommunale Netzergänzung zu schaffen. Der neue Fussweg soll eine Durchquerung des Zentrums über eine attraktive Grünachse ermöglichen und eine Verbesserung der Zugänglichkeit der Jona schaffen.

Parkierungskonzept

Über ein Parkierungskonzept ist die Parkierung im öffentlichen Raum zu überprüfen und zu regeln. Das Konzept soll Aussagen zur Anordnung, zur Parkdauer, zur Bewirtschaftung und zum Parkierungstyp machen. Das Parkierungskonzept ist nicht Gegenstand der vorliegenden Revision sondern ist in einem separaten Arbeitsschritt zu erstellen.

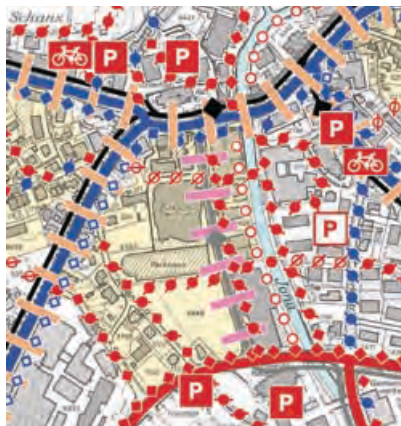
Öffentlicher Verkehr

Neue lokale Busverbindungen sowie das Verlängern bestehender Linien in bisher schlecht erschlossene Quartiere muss geprüft werden. Die Erarbeitung eines Konzepts für den öffentlichen Verkehr ist nicht Gegenstand der vorliegenden Revision sondern ist in einem separaten Arbeitsschritt zu erstellen.

Begegnungszone

Für stark durch den Fuss- und Radverkehr genutzte Strassenabschnitte wie die Bandwiesstrasse ist eine Begegnungszone angedacht, in der Fussgänger Vortritt haben. Massnahmen zugunsten des Fussverkehrs sollen zudem auf der Bahnhofstrasse geprüft werden.

Umsetzung in der Ortsplanung



Ausschnitt überarbeiteter Verkehrsplan

Um bestehende Netzlücken bei den Fuss- und Radverbindungen zu schliessen, wurden im Verkehrsrichtplan diverse als geplant bezeichnete Radwege sowie Fuss- und Wanderwege eingezeichnet (siehe kommunaler Verkehrsplan und Bericht zum kommunalen Verkehrsplan).

Westseitig der Jona soll gemäss REK ein neuer kommunaler Fussweg geschaffen werden. Im kommunalen Verkehrsplan wird von der Breitenhofstrasse bis zum Zentrum Joweid und vom Werkhof der Gemeinde bis zum Schulhaus Widacher ein neuer, als geplant bezeichneter Fuss- und Wanderweg eingetragen.

Gemäss REK soll für die Gemeinde Rüti ein Parkierungskonzept ausarbeitet werden. In der Planungskommission wurde entschieden, dass dies zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet werden soll.

Aus dem REK geht hervor, dass einzelne Quartiere in Rüti wie beispielsweise der Frohberg und der Rosenberg heute ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Das Busnetz wird nicht im Zuge der Nutzungsplanungsrevision überarbeitet, sondern zu einem späteren Zeitpunkt grundlegend überprüft.

Wie im REK angedacht, wurde an der Bandwiesstrasse eine Begegnungszone als geplant festgelegt. Diese wurde im Verkehrsplan eingezeichnet und im zugehörigen Bericht näher umschrieben.

7. Kernzonenpläne

7.1 Allgemeines

Ausgangslage

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

Kernzonen

Im rechtsgültigen Zonenplan sowie in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti wird heute zwischen drei Kernzonen unterschieden.

- Kernzone I
- Kernzone II
- Kernzone III



Verteilung der Kernzonen im Siedlungsgebiet von Rüti

Heutige Kernzonen- vorschriften

Die drei Kernzonen I, II und III unterscheiden sich in den Grundmassen nur gering (siehe Tabelle nachstehend). Die Kernzone I im Bereich des Kernzonenplans Dorf regelt nebst den Grundmassen spezielle Freiräume sowie den Schutz von Einzelbäumen. Zudem sieht sie für Firstrichtungen, Fassadengestaltung, Schaufenster und Dachgestaltung strengere Vorschriften vor als die beiden übrigen Kernzonen.

| | Kernzone I | Kernzone II | Kernzone III |
|--|--|--|--|
| Freiräume | im Detailplan gekennzeichnet keine oberirdischen Bauten | X | X |
| Firstrichtung | gemäss Angaben im Detail- plan | frei Wählbar --> monotone Gesamtwirkung vermeiden | frei Wählbar --> monotone Gesamtwirkung vermeiden |
| Freiflächenziffer | min. 10% | min. 10% | min. 10% |
| Anrechenbare Vollgeschosse | max. 3 | max. 3 | max. 2 |
| Anrechenbare Dachgeschosse | max. 2 | max. 2 | max. 2 |
| Gebäudehöhe | max. 9.5 m | max. 9.5 m | max. 7.0 m |
| Grundabstand zur Grenze | min. 3.5 m | min. 3.5 m | min. 3.5 m |
| Mehrlängenzuschlag | 1/3 der Mehrlänge höchstens 6 m | 1/3 der Mehrlänge höchstens 6 m | 1/3 der Mehrlänge |
| Zuschlagsfreie Fassadenlänge | 20.0 m | 20.0 m | 20.0 m |
| Gebäuelänge | max. 45.0 m | max. 45.0 m | max. 30.0 m |
| Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite | max. 16.0 m | max. 16.0 m | X |
| Fassadengestaltung | Fachwerkbau oder verputztes Mauerwerk, keine Holzver- schalungen. | Fachwerkbau, verputztes Mauerwerk oder Holz. Holzverschalungen können untersagt werden. | Fachwerkbau, verputztes Mauerwerk oder Holz. Holzverschalungen können untersagt werden. |
| Schaufenster | bedingt gestattet. Bei Schaufenstern sind Fassa- denpfeiler von angemessener Breite vorzusehen. | Bei Schaufenstern sind Fassa- denpfeiler von angemessener Breite vorzusehen. | X |
| Dachgestaltung | Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung, auf rot be- zeichnete Gebäude abge- stimmt. | Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung, auf Altbauten abstimmen. Neubauten 35°- 50°C Neigung. | Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung, auf Altbauten abstimmen. Neubauten 35°- 50°C Neigung. |
| Baumschutz | Im Detailplan gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen. | X | X |

X = Keine Regelungen

Kernzonenpläne

Die Gemeinde Rüti kennt heute zudem vier Detailpläne Kernzonen. Diese wurden im März 1986 vom Regierungsrat genehmigt und mit Ausnahme des Kernzonenplans Unter- und Oberfägswil nicht mehr geändert.

- Kernzonenplan Dorf (im Bereich der Kernzone I und II)
- Kernzonenplan Unter Moos (im Bereich der Kernzone III)
- Kernzonenplan Unter- und Oberfägswil (genehmigte Änderung vom April 1987) (im Bereich Kernzone III)
- Kernzonenplan Ferrach (im Bereich Kernzone II)

Umbenennung

Die Detailpläne werden neu als Kernzonenpläne bezeichnet.

7.2 Kernzonenplan Dorf

Detailplan Dorf

Der heutige Detailplan Dorf unterscheidet sich von den übrigen Detailplänen insofern, dass nebst den grau und rot bezeichneten Gebäuden folgende Inhalte geregelt werden:

- Baubegrenzungslinien
- Firstrichtungen
- Freiräume
- Einzelbäume/Baumgruppen



Ausschnitt rechtsgültiger Detailplan Kernzone Dorf

Konzeption

Der neue Kernzonenplan für die Kernzone Dorf ist auf folgende Hauptziele ausgerichtet:

- Umsetzung des überkommunalen Ortsbildinventars
- Stärkung und Sicherung der Qualitäten im öffentlichen Aussenraum
- Abstimmung auf kommunale Inventare und die Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

Umsetzung Ortsbildinventar

Die vorgegebenen Inhalte des Ortsbildinventars werden im neuen Kernzonenplan von Rüti sowie in den Kernzonenvorschriften umgesetzt. Sie entfalten durch diese Festlegungen grundeigentümergebunden verbindliche Wirkung. Der Kernzonenplan Dorf wird im Bereich der Kernzone I und der Kernzone II gemäss dem Ortsbildinventar ergänzt mit folgenden Inhalten:

- Besondere Aussenräume
- Brunnen
- Freiräume
- Raumwirksame Mauern

| | Inhalt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung | Festlegungen |
|------------------------------|--|--|
| Bebauungsstruktur | Prägende oder strukturbildende Gebäude | Kernzonenplan / Art. 5 BZO → Rot bezeichnete Gebäude |
| | Prägende Firstrichtungen | Kernzonenplan / Art. 5, 15 BZO → Rot bezeichnete Gebäude → Firstrichtungen |
| Frei- und Aussenraumstruktur | Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen | Kernzonenplan / Art. 5 BZO → Rot bezeichnete Gebäude |
| | Wichtige Freiräume | Kernzonenplan / Art. 10 BZO → Freiräume |
| | Ausgeprägte Platz-/Strassenräume | Kernzonenplan / Art. 10 BZO → Besondere Aussenräume |
| | Markante Bäume/Baumgruppen | Kernzonenplan / Art. 10 BZO → Erhaltenswerter Baumbestand |
| | Ortstypische Elemente (Brunnen) | Kernzonenplan / Art. 10 BZO → Brunnen |

Abgrenzung der Kernzonen

Die Abgrenzungen der Kernzone I sowie des Ortsbildperimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sind heute nicht deckungsgleich. Der Perimeter des ISOS wurde zudem angepasst und erweitert, weshalb auch eine Anpassung der Kernzonen sinnvoll scheint.



Abgrenzung Kernzone I auf Ortsbildperimeter



Denkmalschutzobjekt von Gewerbezone in K I umzonen



Nördlichster Bereich von Industriezone in K I umzonen



Abgrenzung Kernzone I auf Parzellengrenzen anpassen



Abgrenzung Kernzone I auf Parzellengrenzen anpassen



Abgrenzung Kernzone II anpassen aufgrund des angrenzenden Neubauprojekts



Abgrenzung Kernzonen auf Parzellengrenzen anpassen, südlichster Bereich gemäss Entwurf ISOS in K II umzonen



Abgrenzung der Kernzone II auf Parzellengrenzen anpassen

Baubegrenzungslinien

Im rechtsgültigen Kernzonenplan Dorf (Kernzone II) sind entlang der Ferrach- und der Rapperswilerstrasse diverse Baubegrenzungslinien eingetragen. Die bestehenden Gebäude entlang dieser Strassen wurden jedoch näher an die Strassen gebaut als die Baubegrenzungslinien es vorgeben. Die Baubegrenzungslinien werden aufgehoben. Strukturbildende Bauten entlang von Strassen werden neu als rot bezeichnete Gebäude eingetragen.

Grau bezeichnete Gebäude

Im rechtsgültigen Kernzonenplan Dorf (Kernzone II) sind einige graue Bauten eingetragen, welche durch neue Bauten ersetzt wurden. Heute unterscheidet die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung zwischen rot bezeichneten Gebäuden, grau bezeichneten Gebäuden und den übrigen Gebäuden. Die Unterteilung in drei Stufen erscheint heute nicht mehr zielführend zu sein. Die Unterscheidung zwischen grau bezeichneten Gebäuden und den übrigen Gebäuden ist marginal, weshalb die Regelung der grau bezeichneten Gebäude aufgehoben wird.

Kommunale Inventarobjekte

Kommunale Inventarobjekte, welche das Ortsbild sowie den Strassenraum von Rüti prägen, werden im Kernzonenplan Dorf neu als rot bezeichnete Gebäude bezeichnet.



Kommunale Inventarobjekte



Kommunale Inventarobjekte in der Kernzone I



Kommunale Inventarobjekte in der Kernzone II

Brunnen

Brunnen gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sowie die Brunnen des kommunalen Inventars der schützenswerten Bauten werden in die neuen Kernzonenpläne aufgenommen. Die BZO wird entsprechend ergänzt. Brunnen sind ortsbildtypische Elemente, die das Ortsbild stimmungsmässig stark prägen.



Brunnen auf dem Klosterhof



Brunnen an der Talgartenstrasse



Brunnen an der Dorfstrasse

Raumwirksame Mauern



Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sind wichtige Begrenzungen von Strassen, Plätzen und Freiräumen eingetragen. Die bezeichneten Mauern (teilweise aus Hüllistein) im Bereich der Kirche, der Villa Felsberg, an der Schlossbergstrasse und östlich der Joweidstrasse werden neu im Kernzonenplan bezeichnet.

7.3 Kernzonenplan Ferrach

Abgrenzung Kernzone II

Die Abgrenzung der Kernzone II in Ferrach soll nachvollziehbar und einfach sein. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Kernzonen an vier Stellen an die Parzellenstruktur anzupassen.



Abgrenzung der K II auf Parzellengrenzen anpassen



Ferrachstrasse von K II in angrenzende Wohnzone mit Gewerbeanteil umzonen



Abgrenzung der K II auf Parzellengrenzen anpassen

Neue Inhalte

Der Kernzonenplan Ferrach wird neu mit den folgenden Inhalten ergänzt:

- Besondere Aussenräume
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Brunnen

Grau bezeichnete Gebäude

Im rechtsgültigen Detailplan Ferrach (Kernzone II) sind drei graue Bauten eingetragen. Generell ist die Festlegung der grauen Bauten nicht mehr zielführend. Neu werden diese Bauten als rot bezeichnete Gebäude eingetragen.

Kommunale Inventarobjekte

Im Bereich des rechtsgültigen Detailplans Ferrach gibt es kommunale Inventarobjekte. Diese prägen den Strassenraum und werden deshalb neu als rot bezeichnete Gebäude bezeichnet.

7.4 Kernzonenplan Unter- und Oberfägswil

Abgrenzung Kernzone III

Die Abgrenzungen der Kernzone III in Unter- und Oberfägswil sollen nachvollziehbar und einfach sein. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Kernzonen an verschiedenen Stellen an die Parzellenstruktur anzupassen.



Anpassung Abgrenzung der K III auf die Parzellengrenzen im Bereich Unterfägswil



Anpassung Abgrenzung der K III auf die Parzellengrenzen im Bereich Unterfägswil



Anpassung Abgrenzung der K III auf die Parzellengrenzen im Bereich Oberfägswil und Schaffung zusammenhängender Kernzone

Neue Inhalte

Der Kernzonenplan Unter- und Oberfägswil wird neu mit den folgenden Inhalten ergänzt:

- Besondere Aussenräume
- Freiräume
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Brunnen

Grau bezeichnete Gebäude

Im rechtsgültigen Detailplan Unter- und Oberfägswil (Kernzone III) sind im Bereich Unterfägswil vier graue Bauten eingetragen. Eine der Bauten gibt es heute nicht mehr. Generell ist die Festlegung der grauen Bauten nicht mehr zielführend. Neu werden die drei restlichen grau bezeichneten Bauten als rot bezeichnete Gebäude eingetragen, da es sich um strassenprägende Gebäude handelt, welche es zu erhalten gilt.

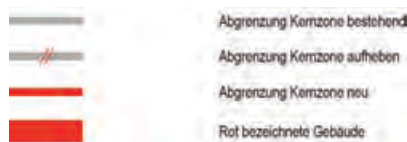
Brunnen

Brunnen gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung werden in die neuen Kernzonenpläne aufgenommen. Die BZO wird entsprechend ergänzt. Brunnen sind ortsbildtypische Elemente, die das Ortsbild stimmungsmässig stark prägen.

7.5 Kernzonenplan Untermoos

Abgrenzung Kernzone III

Die Abgrenzung der Kernzone III in Untermoos soll nachvollziehbar und einfach sein. Da heute die Zonengrenze durch die Gebäude verläuft, wird die nördliche Zonengrenze auf die Parzellenstruktur angepasst.



Neue Inhalte

Der Kernzonenplan Untermoos wird neu mit den folgenden Inhalten ergänzt:

- Erhaltenswerter Baumbestand

7.6 Kernzonenplan Weinberg

Neue Kernzone

Das Quartier Weinberg ist geprägt von historischen Gebäuden. Das REK sieht vor, das Quartier Weinberg in seiner Eigenheit zu erhalten. Aus diesem Grund wird es in die Kernzone II umgezont und ein Kernzonenplan erstellt. Nur so kann sichergestellt werden, dass die im REK festgelegten Ziele erreicht werden können.

Beschrieb des Quartiers

Betrachtet man die Siegfriedkarte von 1930, wird ersichtlich, dass ein grosser Teil der Siedlung Weinberg bereits damals bestanden hat. Ein Grossteil der historischen Bauten wurde wohl um 1900 erbaut.

Das orthogonale Strassensystem und die regelmässige Aufreihung der zwei- oder dreigeschossigen ehemaligen Arbeiterhäuser verleihen dem Quartier einen eigenständigen Charakter. Besonders an der Weinberg- und der Konsumstrasse finden sich gleichartige zweigeschossige Putzbauten, häufig mit Querriegeln im Satteldach und Rundfenstern im Giebfeld. Zwischen den Gebäuden und dem für die heutige Zeit schmalen Strassenraum besteht ein enger Bezug.

| | |
|----------------------------|---|
| | <p>Der südliche Bereich des Quartiers liegt heute in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3, der nördliche Bereich in der Wohnzone W2b. Die unterschiedlichen Zonen werden auch in einer Begehung des Quartiers klar ersichtlich. Im südlichen Teil des Quartiers sind die Häuser etwas grösser und aufwendiger gestaltet und zeigen mehr Zierelemente. Im nördlichen Bereich sind die Bauten etwas kleiner und auch etwas homogener. Wohl auch deshalb, da sie ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> |
| ISOS | <p>Das Quartier Weinberg soll aufgrund seiner historischen Bedeutung und der zentrumsnahen Lage in Kernzonen umgezont werden. Zudem ist das Gebiet in der Karte des ISOS eingetragen. Für das Quartier besteht das Erhaltungsziel B.</p> |
| REK | <p>Im REK wurde festgehalten, dass das Quartier Haltberg/Weinberg in der heutigen Form erhalten werden soll und eine Quartiererhaltungszone auszuscheiden ist. Bei Gebäudeumbauten oder Neubauten ist darauf zu achten, dass die Ausrichtung zur Strasse, das Volumen und die Positionierung der Gebäude und damit der homogene Quartiercharakter erhalten bleiben.</p> |
| Praxis des Kantons | <p>Aufgrund des Vorprüfungsberichtes der Ortsplanungsrevision in Wetzikon, wonach in Quartiererhaltungszone lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG und keine gute Gesamtwirkung verlangt wird, hat die Planungskommission an der Sitzung vom 20. Januar 2014 entschieden, im Siedlungsgebiet von Rüti keine Quartiererhaltungszone auszuscheiden (siehe auch Kap. 6.2).</p> |
| Kernzone K II a und K II b | <p>Infolge der neuen Kernzonen Weinberg unterscheidet die BZO bei der Kernzone II neu zwischen K II a und K II b. Die Kernzonen unterscheiden sich in folgenden Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Freiflächenziffer• Anzahl Vollgeschosse• Gebäude- und Firsthöhe• Grundabstand zur Grenze und Mehrlängenzuschlag• Zuschlagsfreie Fassadenlänge• Gebäudelänge• Gebäudetiefe, -breite• Empfindlichkeitsstufe (ES) |

Inhalte

Der Kernzonenplan Weinberg beinhaltet folgende Inhalte:

- Rot bezeichnete Gebäude
- Besondere Aussenräume
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Brunnen



Besonderer Aussenraum mit erhaltenswerem Baumbestand beim Bahnhof



Erhaltenswerter Brunnen von 1975

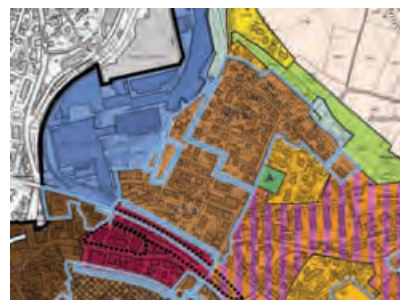
Neuer Kernzonenplan Weinberg



Zonenplanänderung



Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanentwurf, neue Kernzone

Folgerung

Um auch künftig die bestehenden erhaltenswerten Strukturen im Quartier Weinberg erhalten zu können, wurde die bestehende Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die Kernzone K II umgezont. Nur so kann sichergestellt werden, dass das Quartier in seiner Eigenheit erhalten und gestalterische Qualitäten eingefordert werden können.

7.7 Kernzonenplan Schlossberg

Neue Kernzone

Das Quartier Schlossberg ist geprägt von historischen Gebäuden. Das REK sieht vor, es in seiner Eigenheit zu erhalten. Aus diesem Grund wird es in die Kernzone II umgezont und ein Kernzonenplan erstellt. Nur so kann sichergestellt werden, dass die im REK festgelegten Ziele erreicht werden können.

Beschrieb des Quartiers

Das Quartier Schlossberg liegt etwas erhöht südlich des Bahnhof Rüti auf einer Krete. Westlich grenzt das Zentrum von Rüti an das Quartier an.

Der Schlossberg ist bedeckt mit einem vorwiegend im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts entstandenen Wohnquartier, das durch seine Grösse und den homogenen Charakter der gleichmässig verteilten, relativ dicht angeordneten Häuser beeindruckt. Die zwei- oder dreigeschossigen Gebäude stehen meist nicht direkt an den Strassen, sondern hinter Vorplätzen und Rabatten, oder sind von umzäunten Gärten umgeben. Die mehrheitlich würfelförmigen Bauten variieren in ihren Formen und Stellungen: Sie stehen giebel- oder traufständig, besitzen vorwiegend Satteldächer – häufig mit Quergiebeln, seltener Walm-dächer – und sind relativ einfach oder mit Schmuckelementen gestaltet. Dennoch wirken die Bauten, unter anderem, da alle innerhalb weniger Jahre errichtet wurden, als zusammengehörende und geschlossene Ganzheit.

ISOS

Das Quartier Schlossberg soll aufgrund der historischen Bedeutung und der zentrumsnahen Lage in die Kernzone umgezont werden. Zudem ist das Gebiet in der Karte des ISOS eingetragen. Für das Quartier besteht das Erhaltungsziel A.

REK

Im REK wurde festgehalten, dass das Quartier Schlossberg in der heutigen Form erhalten werden soll und eine Quartiererhaltungszone auszuscheiden ist. Bei Gebäudeumbauten oder Neubauten ist darauf zu achten, dass die Ausrichtung zur Strasse, das Volumen und die Positionierung der Gebäude und damit der homogene Quartiercharakter erhalten bleiben.

Inhalte

Der Kernzonenplan Schlossberg beinhaltet folgende Inhalte:

- Rot bezeichnete Gebäude
- Freiräume
- Besondere Aussenräume
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Brunnen

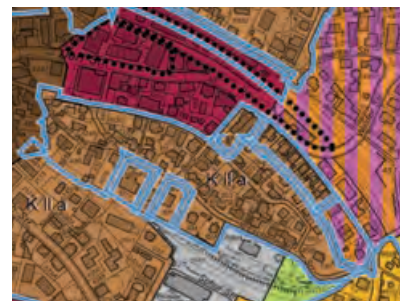
Kernzonenplan Schlossberg



Zonenplanänderung



Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanentwurf, neue Kernzone

Folgerung

Um auch künftig das Quartier Schlossberg mit seiner historischen Bedeutung und der zentrumsnahen Lage zu erhalten, wurde eine neue Kernzone K II a geschaffen. So kann sichergestellt werden, dass das Quartier, mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS, auch künftig erhalten werden kann.

8. Bau- und Zonenordnung

8.1 Allgemeines

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Im Bereich der Vorschriften zu den Kernzonen wird der Aufbau neu gegliedert, um Wiederholungen vermeiden zu können. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

8.2 Kernzonen K I, K II a, K II b und K III

Differenzierte Kernzonenvorschriften

Infolge der Schaffung der Kernzonenpläne Weinberg und Schlossberg wurde die Struktur der Bauvorschriften im Bereich der Kernzonen überarbeitet. Neu unterscheidet die BZO bei der Kernzone II zwischen K II a und K II b. Die bestehenden Bestimmungen wurden inhaltlich grösstenteils belassen, in vielen Fällen aber ergänzt und präzisiert.

Zentrale Neuerungen sind:

- Beschrieb der einzelnen Quartiere (Art. 3)
- Ergänzungen und Anpassungen rot bezeichneter Gebäude (Art. 5, Abs. 1)
- Regelung für die Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden (Art. 5, Abs. 2)
- Aufhebung grau bezeichneter Gebäude
- Regelung zu Solaranlagen (Art. 4, Abs. 4)
- Erleichterung für besonders gute Projekte (Art. 27)
- Zusammenfassung der Art. 10, 18, 23 und 27 der bisherigen BZO zur Fassadengestaltung unter Art. 6
- Lockerung des Art. 6, Abs. 2 zu den Fenstern
- Streichung des Art. 10, Abs. 4 bisherige BZO zu den Balkonen
- Streichung des Art. 11, Abs. 2 bisherige BZO zu den Vordächern
- Anpassung des Art. 11, Abs. 3 und 5 bisherige zu den Dachaufbauten und Dachfenstern (Neu Art. 7)

- Neue Regelung zu in Solaranlagen integrierten Dachfenstern und Dachflächenlichtbändern (Art. 7, Abs. 6 und 7)
- Anpassung der Regelung zu den Kaminen (Art. 7, Abs. 8)
- Ergänzung des Art. 10 (bisher Art. 14) Umgebung mit diversen neuen Themen (Ersatz Art. 15, Art. 20 bisherige BZO)
- Unterscheidung Kernzone K II a und K II b
- Anpassung der Freiflächenziffer in der Kernzone II (Art. 20, Abs. 1)
- Anpassung der Dachneigung in der K II (Art. 22)
- Umnutzung von Ökonomiebauten in der K III (Art. 25)
- Ausschluss von Dachaufbauten auf rot bezeichneten Gebäuden in der Kernzone Oberfägswil (Art. 26, Abs. 2)

Art. 27 Erleichterung für besonders gute Projekte

Werden in der Kernzone Bauten errichtet, welche eine besonders gute Gestaltung mit zeitgenössischer Architektur aufweisen und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, so können diese von den Kernzonenvorschriften über Fassadengestaltung, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe abweichen. Für die Beurteilung dieser Projekte ist in jedem Fall ein Fachgutachten einzuholen.



Erleichterung für besonders gute Projekte (Art. 27)



Umnutzung von Ökonomiebauten (Art. 25)

8.3 Zentrumszone

Moderate Anpassungen

Die Vorschriften zur Zentrumszone wurden punktuell ergänzt und präzisiert. Zentrale Neuerungen in der Zentrumszone sind:

- Neue Regelungen bezüglich des Strassenabstands (Art. 28, Abs.2)
- Präzisierte Regelung zu Flachdächern bzw. zum Attikageschoss (Art. 29, Abs. 2 und 3)
- Neue Regelung zu in Solaranlagen integrierten Dachfenstern (Art. 29, Abs. 5)
- Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils (Art. 31, Abs. 2)

Ergänzung zu Art. 29a, Abs. 2, Attikageschoss



Attikageschoss gemäss PBG



Attikageschoss gemäss BZO

Ergänzung zu Art. 31, Abs. 1



8.0 m ab Fassade sind keine Wohnungen zulässig (rosaroter Bereich)

In den Zentrumszonen sind gemäss Art. 31, Abs. 1 Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig. Wohnungen im Unter- und Erdgeschoss sind strassenseitig bis auf eine Raumtiefe von 8.0 m, gemessen ab der Fassade bei folgenden Strassenzügen nicht zulässig:

- Dorfstrasse
- Bahnhofstrasse
- Bandwiesstrasse
- Werkstrasse

Davon ausgenommen sind Bauten entlang folgender Strassen:

- Schlossbergstrasse
- Inselweg

8.4 Wohnzonen

Neue Wohnzone W4



Visualisierung zweites Vollgeschoss
anstelle eines Dachgeschosses in der
Wohnzone W1

Die Vorschriften zu den Wohnzonen wurden punktuell ergänzt. Insbesondere wurde neu die Wohnzone W4 geschaffen. Weitere zentrale Neuerungen in den Wohnzonen sind:

- Unterscheidung W1 mit Schräg- und Flachdach (Art. 32, Abs.1)
- W1 mit Flachdach sind neu zwei Vollgeschosse zulässig
- Präzisierte Regelung zu Flachdächern bzw. zum Attikageschoss (Art. 33, Abs. 2 und 3)
- Neue Regelung zu in Solaranlagen integrierten Dachfenstern (Art. 33, Abs. 5)
- Neue allgemeine Regelung bezüglich der Untergeschosse (Art. 34)
- Streichung des Art. 34, Abs.1, 3 und 4 der bisherigen BZO

8.5 Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung

Neue Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4

Die Vorschriften zu den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung wurden punktuell ergänzt. Insbesondere wurde neu die WG4 geschaffen. Weitere zentrale Neuerungen in den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung sind:

- Präzisierte Regelung zu Flachdächern bzw. zum Attikageschoss (Art. 39, Abs. 2, 3 und 4)
- Neue Regelung zu in Solaranlagen integrierten Dachfenstern Art. 39, Abs. 5)
- Neue allgemeine Regelung bezüglich der Untergeschosse (Art. 40)

8.6 Gewerbe- und Industriezonen

Nutzweise der einzelnen Gebiete

Die Vorschriften zu den Gewerbe- und Industriezonen wurden punktuell ergänzt und präzisiert. Insbesondere wurden die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete in ihrer Nutzweise näher umschrieben, um auf die infrastrukturellen und verkehrstechnischen Voraussetzungen Einfluss nehmen zu können (gestützt auf § 56, Abs. 3 PBG). Diese Beschreibungen gelten neu als Präzisierung zu den Nutzweisen. So ist beispielsweise nur an Standorten mit guter Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, transportintensives Gewerbe gewünscht. Zudem wurde die Baumassenziffer in der Gewerbezone von $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht.

Kantonalrechtliche
Vorschriften

8.7 Zone für öffentliche Bauten

Abs. 1 des Art. 43 der bisherigen BZO wird gestrichen. In der Zone für öffentliche Bauten gelten grundsätzlich die kantonalrechtlichen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Deshalb auf eine Wiederholung des übergeordneten Rechts verzichtet wird.

Keine Änderungen

8.8 Erholungszone

Die Erholungszone erfährt durch die Revisionsarbeiten keine Änderungen.

Allgemein

8.9 Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete

Bisher kannte die Gemeinde nur das Instrument der Arealüberbauungen, nicht aber der Gestaltungsplanpflicht. Neu werden in Art. 47 die allgemeinen Anforderungen für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete zusammengefasst.

Energetische Anforderungen



Der Art. 47 der BZO regelt, dass bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebieten für die Wärme- und Warmwassererzeugung maximal 50 % fossile Energieträger (inklusive den gesetzlichen Vorgaben) eingesetzt werden dürfen. Zu beachten ist, dass der in der BZO definierte Anteil erneuerbarer Energie und der Anteil erneuerbarer Energie gemäss kantonailem Energiegesetz (aktuell 20 %) kumulativ sind. Aus diesem Grund wird in der BZO festgelegt, dass in den maximal 50 % fossile Energieträger die 20 % erneuerbare Energie gemäss kantonailem Energiegesetz enthalten sind.

Ökologische Anliegen

Für Gestaltungsplanpflichtgebiete und Arealüberbauungen sind in der Regel einheimische und standortgerechte Baumarten, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Allgemein ist die Umgebung nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten.

Preisgünstiger Wohnraum

Gemäss ARE sind Regelungen betreffend preisgünstigen Wohnraum, solange noch keine Rechtsgrundlage besteht, nur dann genehmigungsfähig, wenn sie auf dem "Freiwilligkeitsprinzip" beruhen. Aus diesem Grund wurde diesbezüglich keine neue Regelung in die BZO aufgenommen.

Gestaltungsplanpflicht

In folgenden vier Gebieten wurden neue Gestaltungsplanpflichtgebiete im Zonenplan festgelegt und die dazugehörigen Zielsetzungen in der BZO definiert:

- Sunnengarten (Wohnzone W2b)
- Bergacher (Wohnzone W3)
- Embru (Industriezone)
- Gebiet Waldau (Gewerbezone)

8.10 Weitere Bestimmungen

Autoabstellplätze

Die Vorschriften zu den Autoabstellplätzen sowie der Plan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze wurden überarbeitet. Der Grenzbedarf der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze richtet sich nach der Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen sowie nach den VSS-Normen. Tendenziell müssen nach den neuen Vorschriften weniger Abstellplätze erstellt werden als bei der bisherigen BZO.

Beispiel Vergleich Parkplatzbedarf
rechtsgültige BZO und BZO-Entwurf

Annahmen:

- Grundstück: 1'000 m²
- Zone: WG2
- AZ: 40 %
- 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse
- Bruttogeschossfläche: 600 m²
(2 VG je 200 m², 1. DG 140 m², offenes Galeriegeschoss 60 m²)
- Wohnen: 70 % → BNF 420 m² (4 Wohnungen)
- Gewerbe: 30 % → BNF 180 m² (Dienstleistung publikumsintensiv, 9 Angestellte)

Rechenbeispiel

| | benötigte Abstellplätze | | | | Grenzbedarf | | | | | | Abstellplätze | | |
|--|--|---|--|--|---|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----|-----|---------------|---------------------------|----|
| | Wohnen | | Dienstleistungen (publikumsintensiv) | | gemäss Guteklasse ÖV-Erschliessung | | | | | | Total | Grenzbedarf (gerundet) | |
| | Bewohner | Besucher | Beschäftigte | Kunden | Bewohner min. max. | Beschäftigte min. max. | Besucher / Kunden min. max. | Besucher / Kunden min. max. | | | | | |
| Vorschriften gültige BZO | 1 PP / Whg 1 PP / 70 m ² BNF für Whg über 70 m ² Aufteilung 85% 15% | | 1 PP / 70 m ² BNF, mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz | 1 PP / 50 m ² BNF | Gebiet 1 Bereich Bahnhof - - 50% 100% 50% 100% | | | | | | | | |
| Rechnungsbeispiel nach gültiger BZO | BNF: 420 m ² / 4 Wohnungen 5.1 0.9 | | BNF: 180 m ² / 9 Angestellte 4.5 | 3.6 | - | - | 2.3 | 4.5 | 2.3 | 4.5 | 14.1 | 10 | 14 |
| Vorschriften Entwurf BZO | EFH: 2 PP / Haus MFH: 1 PP / 80 m ² GF, mind. 1 PP / Whg | EFH: 1 PP / Haus MFH: 1 PP / 4 Whg, mind. 1 PP / Haus | 1 PP / 80 m ² mGF | 1 PP / 100 m ² mGF mind. 3 gem. Art. 55, Abe. 5 | Klasse A 40% 60% 20% 30% 30% 60% | | | | | | | | |
| Rechnungsbeispiel nach Entwurf BZO | BNF: 420 m ² / 4 Wohnungen 5.3 1.0 | | 2.3 | 3.0 | 2.1 | 3.2 | 0.5 | 0.7 | 1.2 | 3.6 | 11.5 | 3 | 7 |

Vergleich

Gemäss der rechtsgültigen BZO dürfen für das errechnete Beispiel mindestens 10 und maximal 14 Abstellplätze erstellt werden. Gemäss BZO-Entwurf dürfen lediglich minimal 3 und maximal 7 Abstellplätze erstellt werden. Das Beispiel zeigt, dass insbesondere für Beschäftigte und Kunden weniger Abstellplätze erstellt werden müssen.

Minimale Parkplatzzahl für Kunden

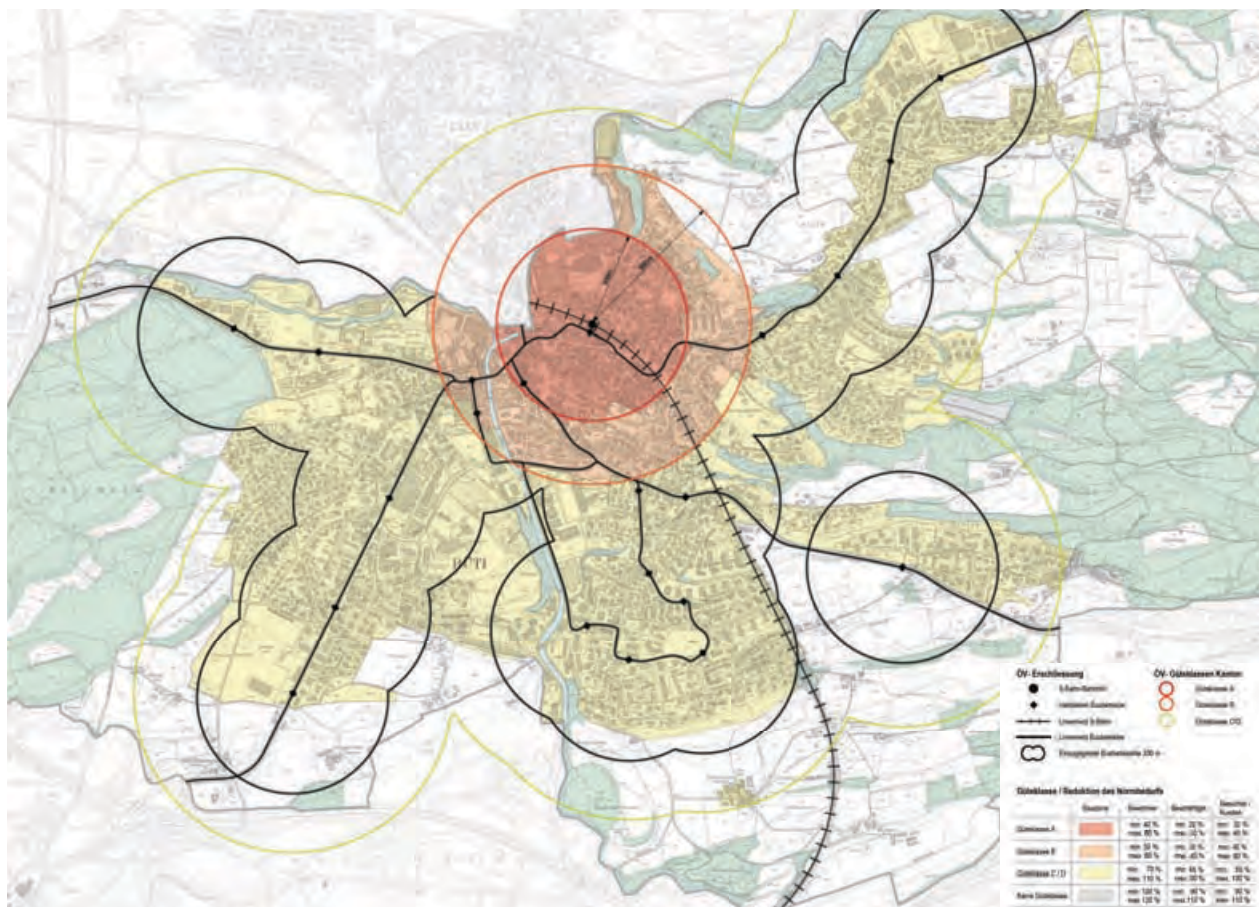
In Art. 55, Abs. 5 BZO wurde eine neue Vorschrift für die Sicherstellung von genügend Kundenparkplätzen bei Gewerbeliegenschaften eingeführt. Bei gewerblich genutzten Liegenschaften dürfen unabhängig von der Berechnung des massgeblichen Bedarfs drei Kundenparkplätze erstellt werden.

Abstellplätze zusätzlich zum Grenzbedarf

Der Art. 51 bisherige BZO wurde mit den Absätzen 8 und 9 ergänzt. Gemäss Abs. 8 dürfen für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge zusätzlich zum Grenzbedarf Abstellplätze erstellt werden. Abs. 9 regelt die Abstellplätze für Gehbehinderte. Auch diese können zusätzlich zum massgeblichen Grenzbedarf erstellt werden.

Zweiradabstellplätze

Für die Bemessung der Anzahl Zweiradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640065.



Plan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze (grosser Plan im Anhang)

Spiel- und Ruheflächen
Art. 58

Art. 58 zu den Spiel- und Ruheflächen wurde insofern ergänzt, dass Spielplätze natürlich zu gestalten sind und bei der Erstellung von grösseren Spielplätzen eine Fachperson für Spielplatzgestaltung beizuziehen ist. Die Ergänzung des Artikels zu den Spiel- und Ruheflächen erfolgte aufgrund der Gemeindeversammlung vom 21.9.2015 (siehe Kap. 13.3 "Anpassungen aufgrund der Gemeindeversammlung").

Dachbegrünung Art. 59

Bisher mussten nur in den Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Flachdächer extensiv begrünt werden. Neu sind bei Neubauten und erheblichen Umbauten die Flachdächer in allen Zonen extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als begehbare Terrassen oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

Mobilfunkanlagen Art. 60

Unter Art. 55a wurde ein neuer Artikel geschaffen, welcher die Erstellung von Mobilfunkanlagen regelt. Der Artikel regelt, in welchen Zonen visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen erstellt werden dürfen.

Naturgefahren Art. 62

Es wird ein neuer Artikel zu Naturgefahren in der BZO verankert. Bauwilligen wird dadurch ein zusätzlicher Hinweis gegeben, dass bei ihren Bauvorhaben ggf. besondere Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um die Schäden durch Naturgefahren einzudämmen.

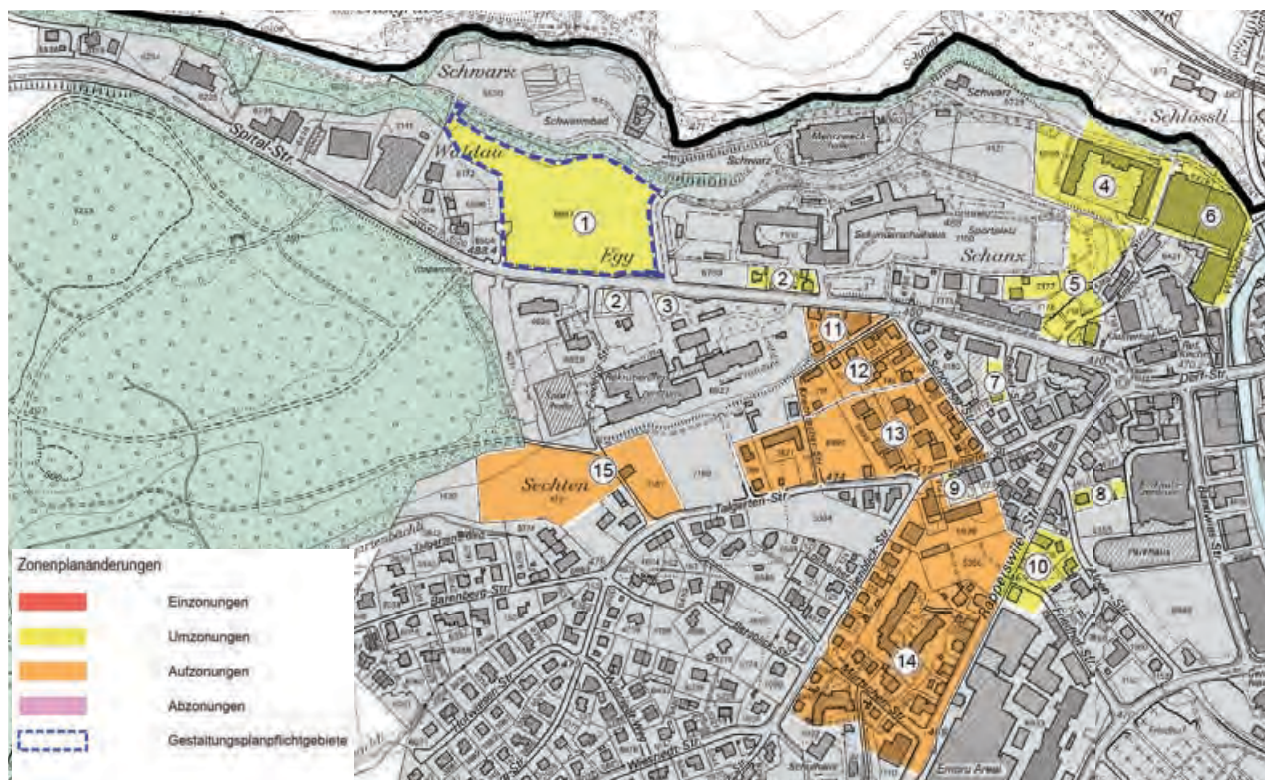
8.11 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten Art. 63

Der Art. 57 der bisherigen BZO wurde überarbeitet und Art. 58 der bisherigen BZO gestrichen.
Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti, welche die Gemeindeversammlung am 21.9.2015 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

9. Zonenplan

9.1 Zonenplanänderungen Rüti Nordwest



| Nr. | Rechtsg. Zone | Neue Zone | Fläche (m ²) | Bemerkung |
|-----|---------------|----------------|--------------------------|-----------|
| 1 | Oe | G / GP-Pflicht | 16'727 | Umzonung |
| 2 | W2b | WG2 | 1'942 | Umzonung |
| 3 | W2b | Oe | 388 | Umzonung |
| 4 | G | W3 | 9'427 | Umzonung |
| 5 | Oe / K II | K I | 7'110 | Umzonung |
| 6 | G | K I | 7'493 | Umzonung |
| 7 | K II | WG3 | 771 | Umzonung |
| 8 | K II | Z | 1'043 | Umzonung |
| 9 | WG3 | K II a | 558 | Umzonung |
| 10 | WG3 / I | K II a | 3'852 | Umzonung |
| 11 | WG2 | WG3 | 2'244 | Aufzonung |
| 12 | W2b | W3 | 5'799 | Aufzonung |
| 13 | W3 | W4 | 15'348 | Aufzonung |
| 14 | WG3 | WG4 | 29'898 | Aufzonung |
| 15 | W2b | W3 | 11'445 | Aufzonung |

Ein Gespräch mit der Schule Rüti hat gezeigt dass kein Bedarf für eine Erweiterung der Schulanlage in westlicher Richtung besteht. Desweiteren hat die Gemeinde Rüti keinen Bedarf für öffentliche Einrichtungen in der Waldau, weshalb das knapp 1.7 ha grosse Gebiet von der Zone für öffentliche Bauten in die Gewerbezone, wie sie sich angrenzend findet, umgezont wird. Mit dieser Umzonung kann eine für die Gemeinde Rüti wertvolle, grosse zusammenhängende Gewerbezone geschaffen werden. Dies entspricht auch den Zielen gemäss Regio-ROK wonach Rüti als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung eingestuft wird. Mit einer Neuüberbauung des Gebietes in der Waldau soll Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Waldrand genommen werden. Aus diesem Grund wird die neue Gewerbezone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



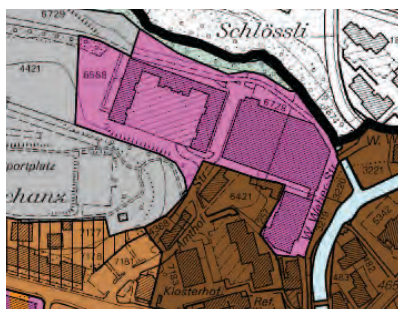
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Schanz

Die Abgrenzungen der Kernzone I sowie des Ortsbilderperimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung sind heute nicht deckungsgleich. Der Perimeter des ISOS wurde zudem angepasst und erweitert, weshalb auch eine Anpassung der Kernzonen sinnvoll scheint. Auf der Parzelle Kat. Nr. 6588 befindet sich heute eine relativ dichte Wohnüberbauung, welche auf der Basis eines Gestaltungsplans erstellt wurde und unter anderem die Empfindlichkeitsstufe III regelt. Das betroffene Grundstück wird aufgrund der bestehenden Nutzung von der Gewerbezone in eine Wohnzone W3 umgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Hofacher

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung hat die Planungskommission bzw. der Gemeinderat von Rüti beschlossen, die beiden überbauten Grundstücke im Hofacher in der Landwirtschaftszone zu belassen und nicht in die Gewerbezone umzuzonen.

Knechtacher

Das REK sieht vor, in zentral gelegenen Wohngebieten, welche mit dem ÖV gut erreichbar sind, eine Erhöhung der Nutzungs- und Bebauungsdichte anzustreben. Aus diesem Grund soll das bestehende Wohngebiet Chnächtacher zwischen der Talgarten- und der Spitalstrasse von der W3 in die W4 und von der W2b in die W3 aufgezont werden. Die bestehende Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2 an der Spitalstrasse wird wie das östlich angrenzende Gebiet in die WG3 aufgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Bauhof

Das zentral gelegene Wohngebiet mit Gewerbebeerleichterung Bauhof zwischen der Alpenblickstrasse und der Rapperswilerstrasse ist heute bereits relativ dicht bebaut. Aus diesem Grund soll das Gebiet von der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 in die WG4 aufgezont werden. Das gut 3'000 m² grosse Grundstück Kat. Nr. 5356 ist noch unbebaut. In diesem Bereich soll künftig eine Überbauung mit einer für die zentrale Lage angepassten Bebauungsdichte entstehen können.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Sechten

Im Gebiet Sechten an gut erschlossener Lage (Güteklasse C/D) befindet sich eine noch unbebaute Wohnzone. Die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 4791 und 7187 werden von der Wohnzone W2b, wie die angrenzenden Parzellen, in die W3 aufgezont.

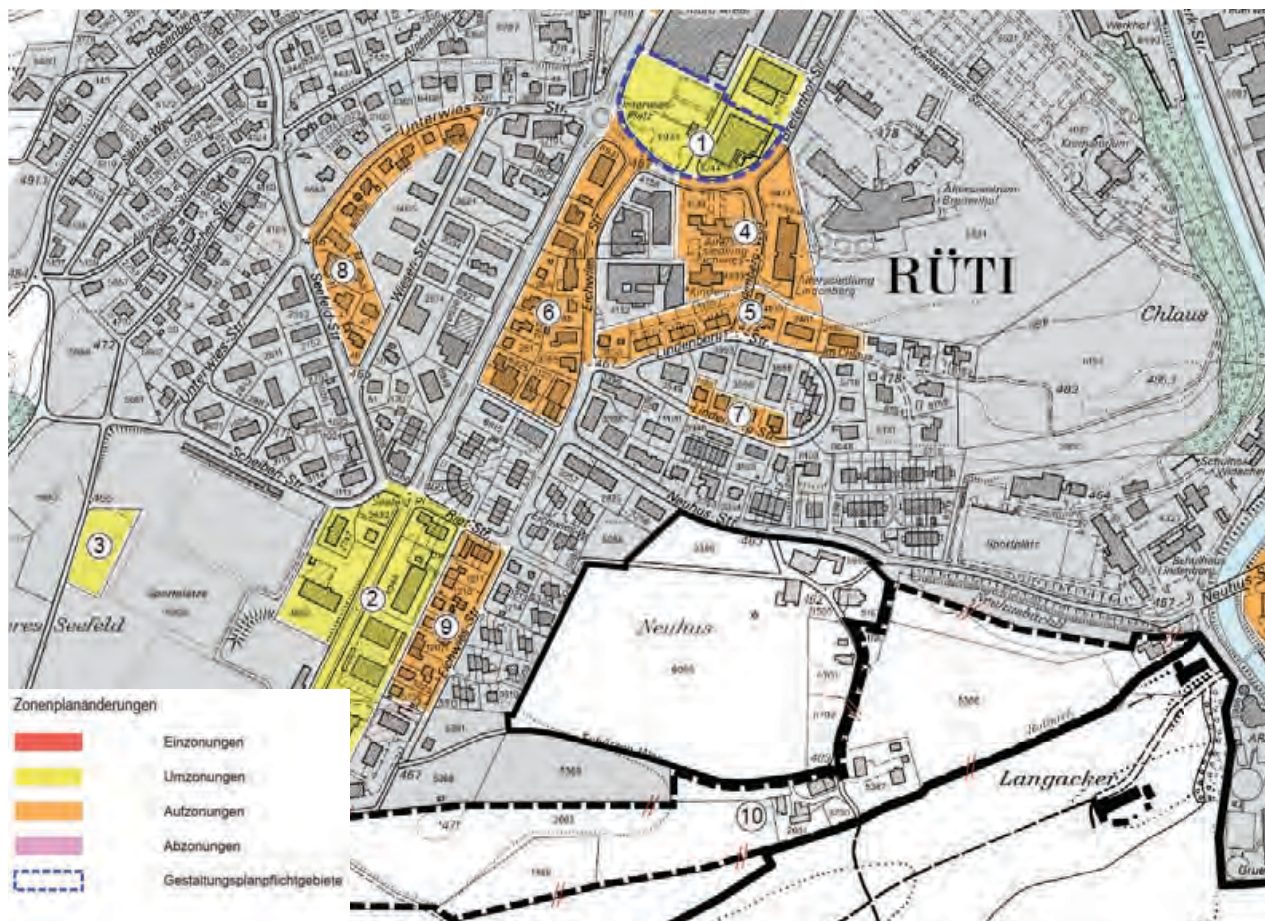


Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt revidierter Zonenplan

9.2 Zonenplanänderungen Rütli Südwest



| Nr. | Rechtsg. Zone | Neue Zone | Fläche (m ²) | Bemerkung |
|-----|---------------|----------------|--------------------------|-----------|
| 1 | I / G | I / GP-Pflicht | 11'007 | Umzonung |
| 2 | W3 | WG3 | 23'097 | Umzonung |
| 3 | F | Ec | 2'678 | Umzonung |
| 4 | W3 | W4 | 11'585 | Aufzonung |
| 5 | W2b | W3 | 7'556 | Aufzonung |
| 6 | WG2 | WG3 | 13'980 | Aufzonung |
| 7 | W2a | W2b | 2'500 | Aufzonung |
| 8 | W2b | W3 | 8'982 | Aufzonung |
| 9 | W2b | W3 | 6'398 | Aufzonung |
| 10 | R | L | 65'633 | Umzonung |

Embru/Eichwies

Das Gewerbegebiet Embru-Areal/Eichwies befindet sich in Zentrumsnähe und ist gut erschlossen. Gemäss REK ist das Gewerbegebiet in seiner heutigen Nutzung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zudem ist eine Verdichtung anzustreben. Aus diesen Gründen wird der südlichste unbebaute Bereich des Embru-Areals von der Gewerbezone in die angrenzende Industriezone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das angrenzende Quartier gehört heute zur Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie zu den Wohnzonen W3 und W2b.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Seefeld

Anpassung aufgrund der Gemeindeversammlung vom 21.9.2015 (siehe Kap. 13.3).

Das Quartier Seefeld liegt überwiegend in den Wohnzonen W2b, W3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Das Quartier ist aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem ÖV ein wichtiger Schwerpunkt für die Innenentwicklung. Die bestehenden Bautypen sollen schrittweise zu einer dichteren Baustruktur weiterentwickelt und die Reserven in hoher Dichte genutzt werden. Der nördliche Bereich der W2b wurde deshalb in die W3 aufgezont. Die Wohnzone W3 entlang der Rapperswilerstrasse wurde aufgrund der bestehenden Immissionen in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont. Die Freihaltezone, welche heute als Insel innerhalb der Erholungszone liegt, soll ebenfalls in eine Erholungszone C umgezont werden, um eine allfällige Erweiterung der bestehenden Sportanlage gewährleisten zu können.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

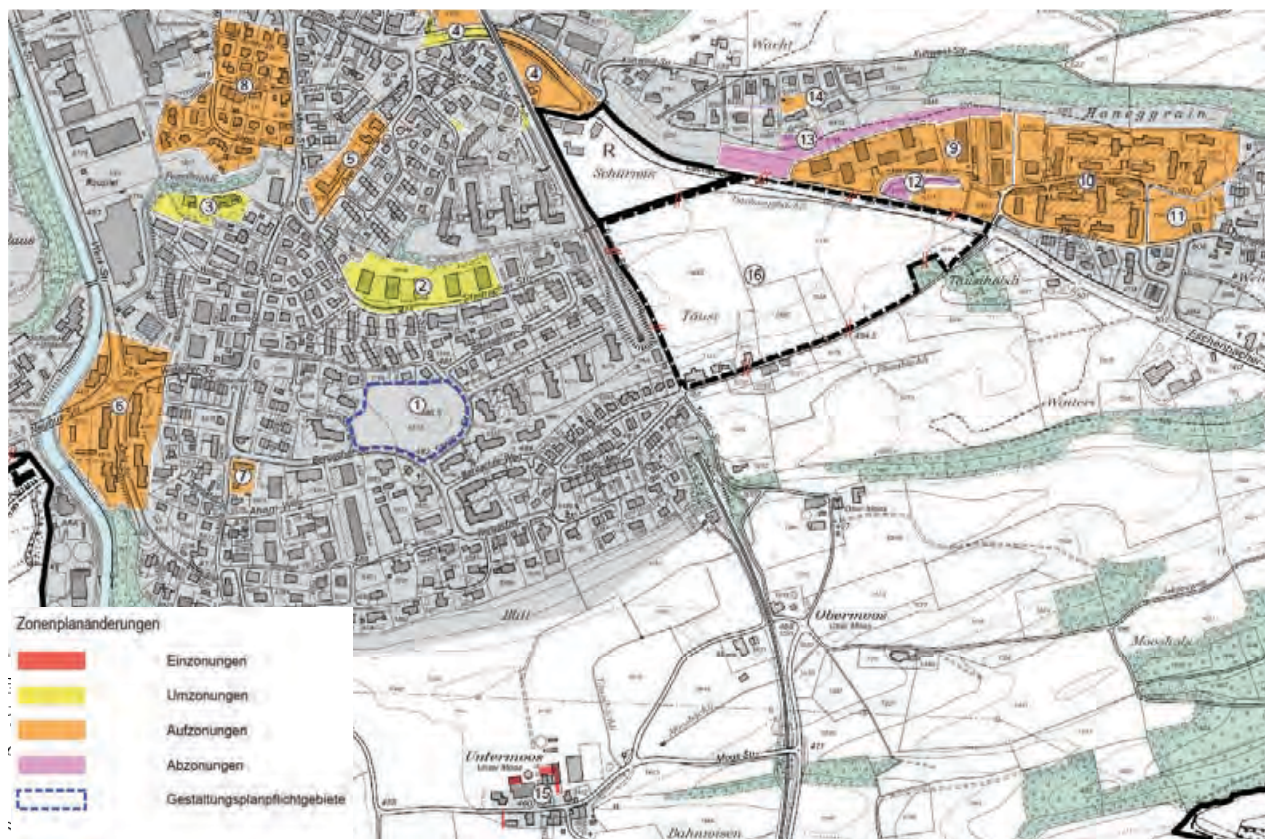


Ausschnitt revidierter Zonenplan

Neuhus

Das Gebiet Neuhus liegt heute in der Reservezone. Gemäss dem REK soll im Gebiet Neuhus ein zusätzliches Wohngebiet entstehen. Das Gebiet ist vom Zentrum und Bahnhof gut erreichbar und verfügt über naheliegende öffentliche Infrastruktur. Der neue Siedlungsrand soll gezielt gestaltet werden und der Bevölkerung als gut erreichbarer und zugänglicher Freiraum dienen. Aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung wird auf die bauliche Entwicklung dieses Gebietes einstweilen verzichtet.

9.3 Zonenplanänderungen Rütli Südost



| Nr. | Rechtsg. Zone | Neue Zone | Fläche (m ²) | Bemerkung |
|-----|----------------|------------|--------------------------|-----------|
| 1 | W3 / W2b | GP-Pflicht | 6'242 | Umzonung |
| 2 | WG3 | W3 | 11'103 | Umzonung |
| 3 | Oe | W3 | 4'097 | Umzonung |
| 4 | WG2 / K II a | WG3 | 10'471 | Aufzonung |
| 5 | W2b | W3 | 4'987 | Aufzonung |
| 6 | W3 | W4 | 20'918 | Aufzonung |
| 7 | W2b | W3 | 1'420 | Aufzonung |
| 8 | W2a | W2b | 21'121 | Aufzonung |
| 9 | WG2 / W2b | W3 | 22'228 | Aufzonung |
| 10 | W3 | W4 | 32'920 | Aufzonung |
| 11 | W2b | W3 | 5'174 | Aufzonung |
| 12 | WG2 | F | 1'677 | Abzonung |
| 13 | W2b / WG2 / W1 | F | 8'106 | Abzonung |
| 14 | W1 | W2a | 749 | Aufzonung |
| 15 | W2a | W1 | 409 | Abzonung |
| 15 | L | K III | 1'308 | Einzonung |
| 16 | R | L | 74'116 | Umzonung |

Bergacher

Mitten im Quartier Bergacher besteht eine grosse zusammenhängende Reserve in der Wohnzone W2b. Die Reserve grenzt an die Wohnzonen W3 und W2a. Neu wird das unbebaute Gebiet von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Dies um die Bebauung, den Freiraum und die Erschliessung sorgfältig aufeinander abstimmen zu können. Insbesondere ist die markante Geländekuppe samt einem angemessenen Aussichtsberreich als Freiraum zu erhalten und zu gestalten sowie öffentlich zugänglich zu machen.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



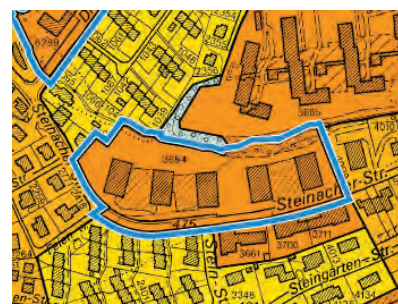
Ausschnitt revidierter Zonenplan

Steinacherstrasse

An der Steinacherstrasse in der Wohnzone mit Gewerbe erleichterung stehen heute reine Wohnbauten in dichter Wohnform. Aus diesem Grund sollen die Bauten auf der Parzelle Kat. Nr. 3654 in die reine Wohnzone W3 umgezont werden.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

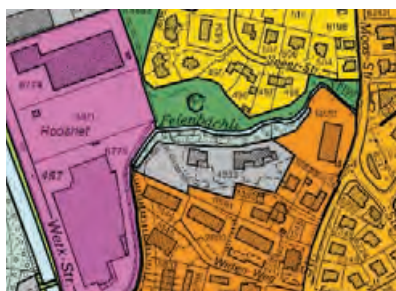


Ausschnitt revidierter Zonenplan

Moosstrasse Kindergärten Eichen

An der Moosstrasse 24 im Gebiet Ferrach/Steinacher steht der Kindergarten Eichen. Er befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und soll in die Wohnzone W3 umgezont werden. Die Kindergärten aus den Jahren 1962 und 1968 wurden energetisch nie verbessert und bedürfen einer Gesamtanierung. Die zu erwartenden Gesamtkosten werden als unverhältnismässig hoch beurteilt, weshalb Folgendes entschieden wurde:

Im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung soll die Umzonung des Grundstücks von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone geprüft werden. Dabei soll der Neubau der Kindergärten zusammen mit Wohnbauten durch einen privaten Investor erfolgen. Man geht davon aus, dass so die Gesamtkosten für die Erstellung der Kindergärten geringer ausfallen dürften.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



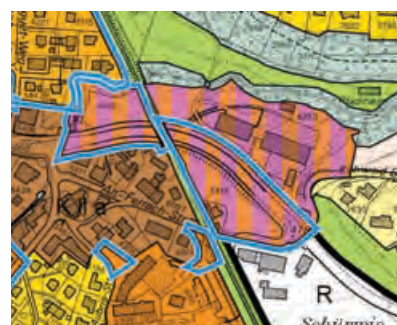
Ausschnitt revidierter Zonenplan

Ferrach

Gemäss REK ist im Gebiet Ferrach insbesondere an der Einfallssache Ferrach-/Eschenbacherstrasse eine Innenentwicklung anzustreben. Deshalb werden die Grundstücke entlang der Hauptstrasse in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 aufgezont.



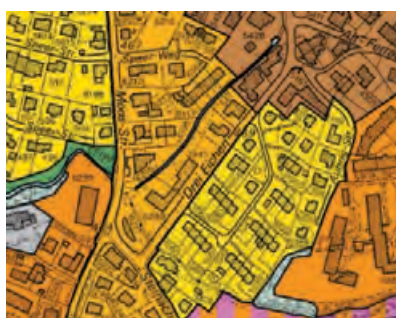
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Drei Eichen

Die Überbauung zwischen Drei Eichen und dem Feienbächli befindet sich heute in der Wohnzone W2b, weist jedoch die Abmessungen einer dreigeschossigen Wohnzone auf. Aus diesem Grund wurden die betreffenden Grundstücke von der W2b in die W3 aufgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



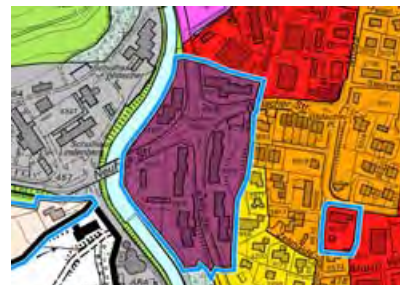
Ausschnitt revidierter Zonenplan

Gruebenplatz

Gemäss REK ist im Bereich Gruebenplatz eine längerfristige Transformation der Baustruktur in eine dichtere Form anzustreben. Aus diesem Grund werden die Parzellen entlang der Jona von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 aufgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Speerstrasse

Anpassung aufgrund der Gemeindeversammlung (siehe Kap. 13.3).

Das Gebiet östlich der Berufsschule ist gemäss REK als Innenentwicklungsgebiet gekennzeichnet. Durch die Aufzoning von W2a in W2b kann das Gebiet massvoll verdichtet werden.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



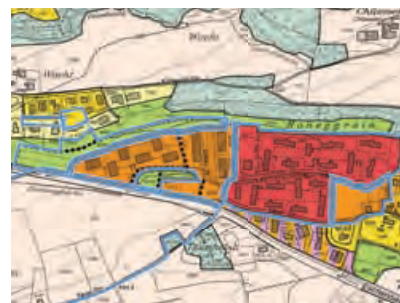
Ausschnitt revidierter Zonenplan

Honeggrain

Durch die Um- und Aufzoning von der Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG3 in die W3 und die W4 kann am Orts-
eingang von Rüti eine prägnante Eingangssituation geschaffen werden.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

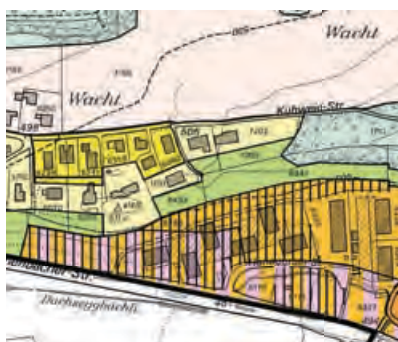


Ausschnitt revidierter Zonenplan

Wacht

In der Wacht befinden sich mehrere bereits überbaute Grundstücke an Hanglage. Die Überbauung an der Honegggrainstrasse wurde basierend auf einem Gestaltungsplan erstellt, wodurch auch die Grünflächen im nördlichen Bereich gesichert wurden (heute W2b und WG2). Die bestehende Freihaltezone wird auf diese bereits im Gestaltungsplan gesicherten Flächen erweitert.

Im Bereich der neuen Freihaltezone auf dem Grundstück Kat. Nr. 4169 wird ausserdem der nördliche Teil des Grundstücks aufgezont und die neue Freihaltezone damit kompensiert.



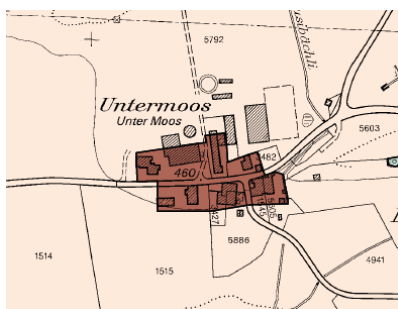
Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt revidierter Zonenplan

Untermoos

Die Abgrenzung der Kernzone III in Untermoos (Unter Moos) soll nachvollziehbar und einfach sein. Da heute die Zonen-grenze durch die Gebäude verläuft, wird die nördliche Zonen-grenze auf die Parzellenstruktur angepasst.



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt revidierter Zonenplan

Schürwis

Der nördlichste Bereich der bestehenden Reservezone Schürwis soll als künftige Reserve in der Reservezone belassen werden. Der grössere Bereich der Reservezone wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

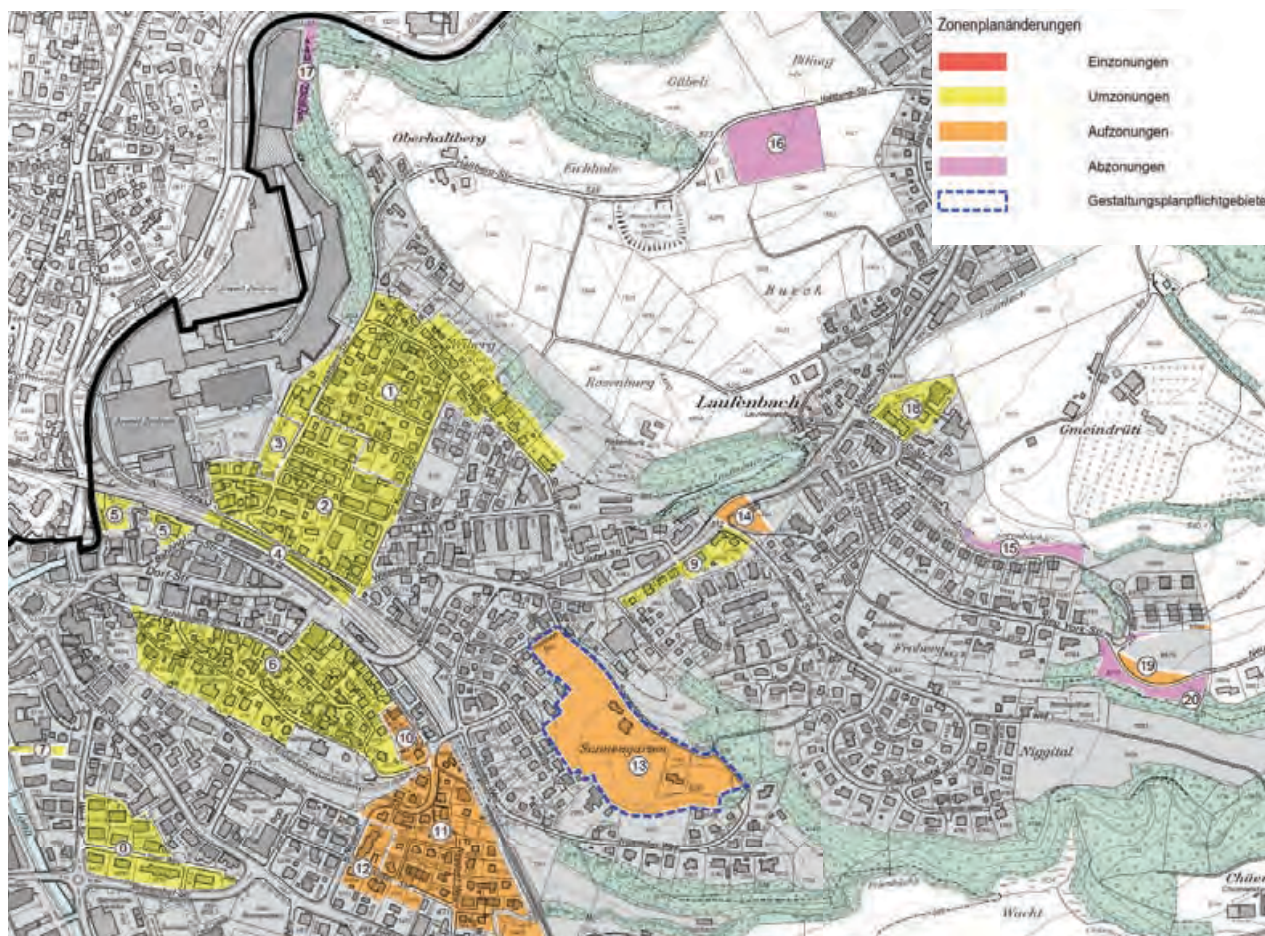


Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt revidierter Zonenplan

9.4 Zonenplanänderungen Rütli Nordost



| Nr. | Rechtsg. Zone | Neue Zone | Fläche (m ²) | Bemerkung |
|-----|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------|
| 1 | WG3 / W2b | K II b | 37'665 | Umzonung |
| 2 | WG3 | K II a | 33'147 | Umzonung |
| 3 | I | K II a | 2'845 | Umzonung |
| 4 | WG3 | Z | 4'229 | Umzonung |
| 5 | I / K II | K I | 3'566 | Umzonung |
| 6 | Z / W2b / Oe / WG2 | K II a | 49'825 | Umzonung |
| 7 | K II | Z | 961 | Umzonung |
| 8 | WG3 | Z | 12'506 | Umzonung |
| 9 | W3 | WG3 | 4'995 | Umzonung |
| 10 | WG2 | WG3 | 2'605 | Aufzonung |
| 11 | W2a | W2b | 25'830 | Aufzonung |
| 12 | W2b | W3 | 5'147 | Aufzonung |
| 13 | W1 / W2a / W2b | W2b / GP- Pflicht | 26'326 | Aufzonung |
| 14 | WG2 | WG3 | 2'140 | Aufzonung |
| 15 | W2b | F | 2'739 | Abzonung |
| 16 | E | L | 9'593 | Abzonung |
| 17 | I | F | 2'152 | Abzonung |

| | | | | |
|----|----------|-----|-------|-----------------|
| 18 | W3 / W2b | WG3 | 5'697 | Um- / Aufzoning |
| 19 | W1 | W2b | 1'915 | Aufzoning |
| 20 | W1 | L | 3'401 | Abzoning |

Weinberg

Im REK wurde festgehalten, dass das Quartier Weinberg/Haltberg in der heutigen Form erhalten werden soll und eine Quartiererhaltungszone auszuscheiden ist. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes der Ortsplanungsrevision in Wetzikon, wonach in Quartiererhaltungszone lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG und keine gute Gesamtwirkung verlangt werden kann, wird das Quartier Weinberg in die Kernzone umgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Schlossberg

Das Quartier Schlossberg im Zentrum von Rüti ist geprägt von historischen Gebäuden, weshalb das REK vorsieht, das Quartier in seiner Eigenheit zu erhalten. Aus diesem Grund wird das Quartier in die Kernzone K II a umgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



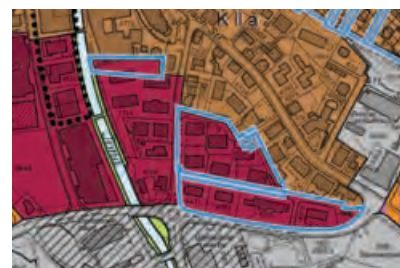
Ausschnitt revidierter Zonenplan

Inslen

Die Wohnhäuser zwischen der Werkstrasse, dem Inselweg und der Breitenhofstrasse befinden sich heute in der Wohnzone mit Gewerbebeerblichung. Die weiteren angrenzenden Wohnbauten befinden sich in der Zentrumszone. Um der gut erschlossenen Lage im Zentrum von Rüti gerecht zu werden, werden die Wohnbauten ebenfalls in die Zentrumszone umgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Laufenbach

Generell wird die Schraffur "mässig störendes Gewerbe" im überarbeiteten Zonenplan aufgehoben. Wohngebiete an Strassenlagen mit erhöhten Immissionen wurden generell in Wohnzonen mit Gewerbebeerblichung umgezont.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Niggital

Aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung wurde von der Planungskommission bzw. dem Gemeinderat entschieden, dass das Gebiet im Niggital in der Zone Oe zu belassen ist. Es ist von einer Umzoning in die Wohnzone W2a abzusehen. Auf Antrag der Schule wurde entschieden, dass das Areal südseits des Weges in der Zone Oe zu belassen und, nicht wie in der Mitwirkung gefordert, in eine Freihaltezone umzuzonen ist.

Neuguet

Das Quartier Neuguet liegt heute zu einem grossen Teil in der Wohnzonen W2a und W2b. Gemäss REK ist im Quartier eine Innenentwicklung anzustreben. Aus diesem Grund wurde ein Grossteil des Quartiers in die Wohnzonen W2b und W3 aufgezont. Das prägende Element "Schilte 9" wurde in der W2b belassen, um die historischen Strukturen erhalten zu können.



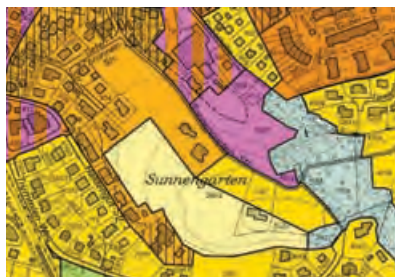
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



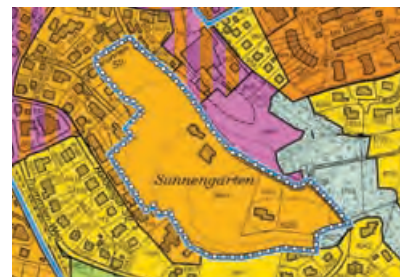
Ausschnitt revidierter Zonenplan

Sunnengarten

Das Quartier Sunnengarten liegt heute in den Wohnzonen W1, W2a und W2b und ist praktisch unbebaut. Gemäss REK soll es behutsam aufgezont werden. Aus diesem Grund wurde die gesamte unbebaute Wohnzone in die W2b aufgezont. Gleichzeitig wurde das gesamte Quartier mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, welche unter anderem den Umgang mit der exponierten Hangsituation regelt.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Lorenweg

Die unbebaute Parzelle Kat. Nr. 6823 liegt eingeklemmt zwischen dem Lorenweg und dem Lorenbach und ist nicht bebaubar aufgrund von Abstandsvorschriften (Gewässer- und Strassenabstand). Aus diesem Grund wird sie aus der Wohnzone W2b ausgezont und befindet sich neu in der Freihaltezone.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Gübeli

Die Parzelle Kat. Nr. 3125 befindet sich heute in der Erholungszone A. Das heisst, das Gebiet war gedacht als Familiengartenareal. In Rüti besteht kein Bedarf für weitere Familiengärten, weshalb die Parzelle von der Erholungszone in die Landwirtschaftszone überführt wird.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Joweid

Im nördlichsten Bereich des Joweid-Areals angrenzend an den Wald steht heute eine beachtliche Nagelfluhwand. Da dieser Bereich der Industriezone nicht überbaubar ist und direkt am Waldrand steht, wird er aus der Industriezone ausgezont und befindet sich neu in der Freihaltezone.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Gmeindrütli

Die Parzellen zwischen der Walderstrasse und der Gmeindrütlistrasse mit dem bestehenden Hotel Restaurant Laufenbach, werden von den Wohnzonen W2b und W3, in welchem heute mässig störendes Gewerbe zulässig ist, in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont.



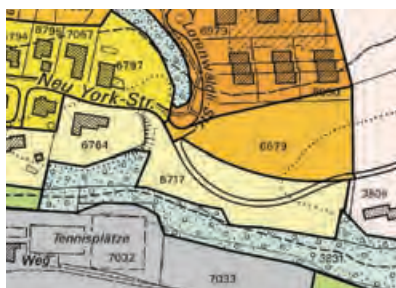
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



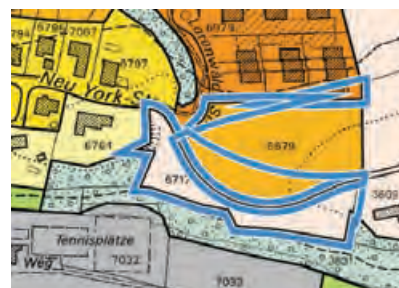
Ausschnitt revidierter Zonenplan

Neu York

Die Parzelle Kat. Nr. 6717 welche sich heute in der Wohnzone W1 befindet ist aufgrund des Waldabstandes nicht überbaubar. In Absprache mit dem Eigentümer wird die Wohnzone ausgezont und befindet sich neu in der Landwirtschaftszone

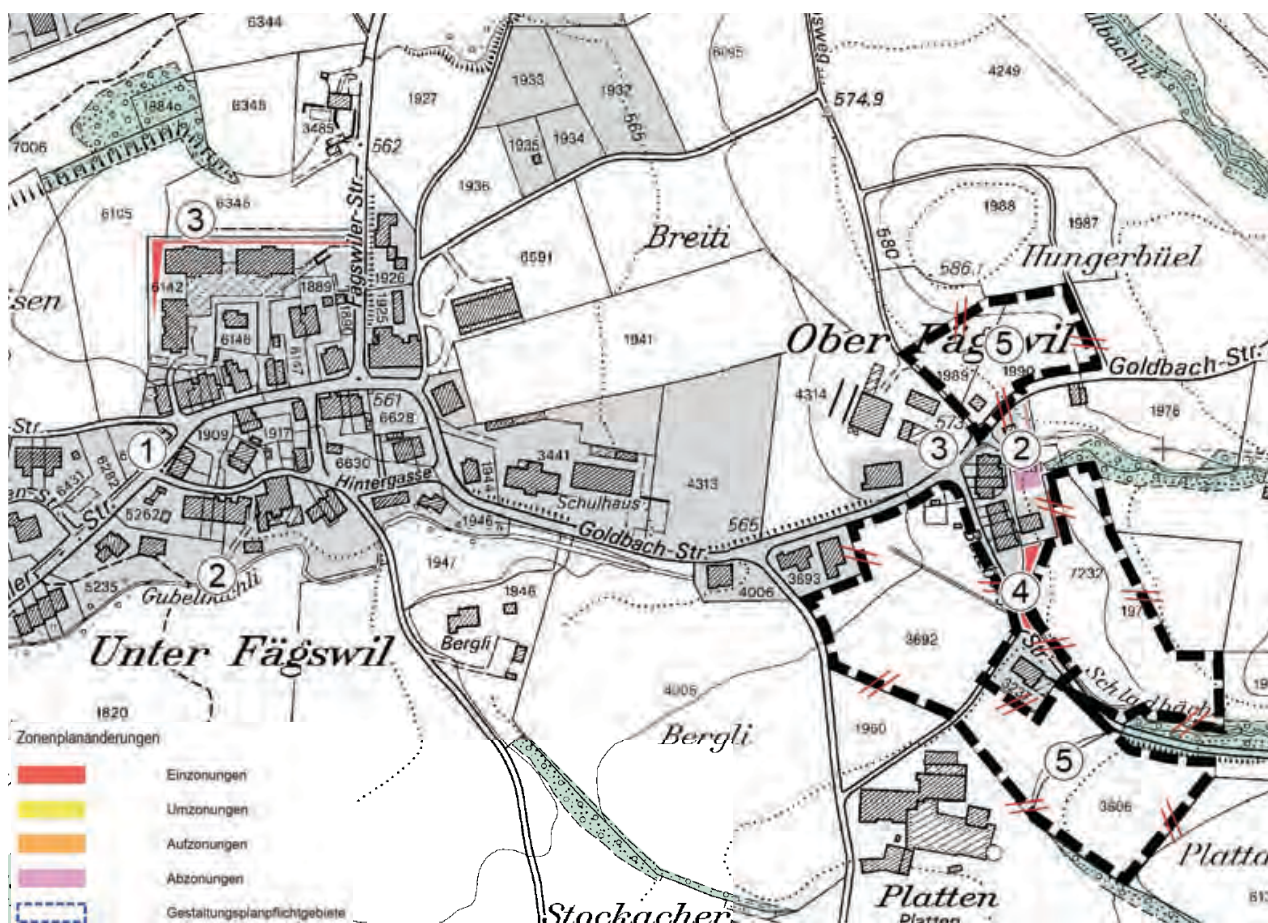


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

9.5 Zonenplanänderungen Fägswil



| Nr. | Rechtsg. Zone | Neue Zone | Fläche (m ²) | Bemerkung |
|-----|---------------|-----------|--------------------------|-----------|
| 1 | F | K III | 70 | Einzonung |
| 2 | K III | L | 658 | Auszonung |
| 3 | L | K III | 942 | Einzonung |
| 4 | R | K III | 518 | Einzonung |
| 5 | R | L | 29'201 | Umzonung |

Unterfägswil

Die Abgrenzung der Kernzone K III in Unterfägswil wird in verschiedenen Bereichen auf die Parzellengrenzen angepasst.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

Oberfägswil

Die Abgrenzung der Kernzone K III in Oberfägswil wird in verschiedenen Bereichen auf die Parzellengrenzen angepasst, wodurch eine zusammenhängende Kernzone geschaffen werden kann.

Die bestehenden Reservezonen werden in die Landwirtschaftszone überführt.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

10. Waldabstandslinienpläne

10.1 Allgemein

Teilrevision

Rüti kennt heute 14 Waldabstandslinienpläne. Diese wurden am 9. Dezember 1996 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und im März 1997 vom Regierungsrat genehmigt. Von den 14 Waldabstandslinienplänen werden die folgenden vier teilrevidiert:

- Nr. 1 Hofacher – Waldau
- Nr. 2 Schanz – Schwimmbad
- Nr. 3 Talgarten – Barenbergstrasse
- Nr. 8 Feienbächli – Eichen, Steinacher

Die weiteren Waldabstandslinienpläne bleiben unverändert in Kraft.

10.2 Nr. 1a Hofacher

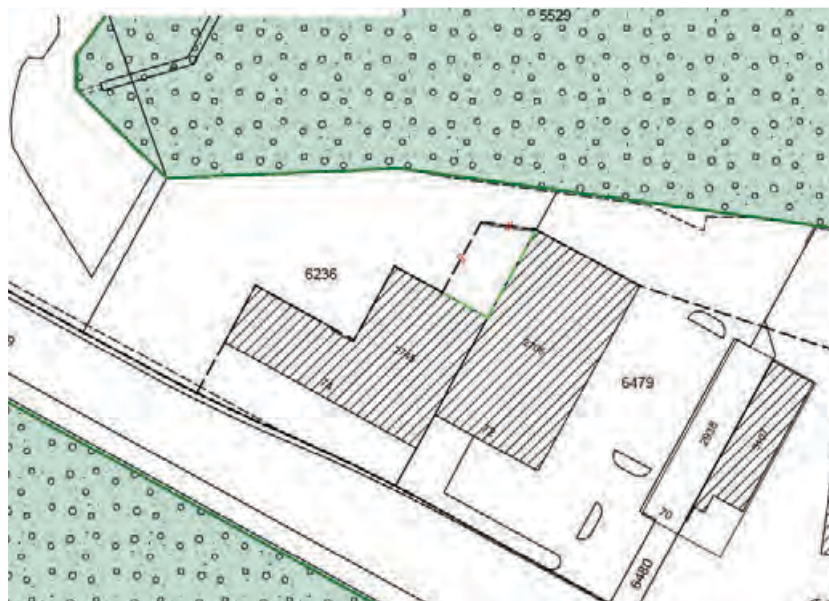
Sachverhalt
Vorprüfung/Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung wurde von der Planungskommission bzw. dem Gemeinderat entschieden, dass der Waldabstandslinienplan Nr. 1 Hofacher – Waldau im Bereich Hofacher nicht angepasst wird.

10.3 Nr. 1a Waldau

Sachverhalt

Im Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 6236 und 6479 wird die Waldabstandslinie auf das bestehende Gebäude angepasst. Es kann damit ein grösserer Waldabstand geschaffen werden.



Ausschnitt Plan Nr. 1b Hofacher

10.4 Nr. 2 Schanz – Schwimmbad

Sachverhalt

Es wird davon ausgegangen, dass es sich beim Wald im Bereich Schanz – Schwimmbad um eine kleine Waldparzelle gemäss § 66 Abs. 2 PBG handelt, weshalb lediglich ein reduzierter Abstand zur Waldgrenze eingehalten werden muss. Die Waldabstandslinie im Bereich der Kat. Nr. 6697 wird deshalb bis minimal 15 m an die Waldgrenze herangesetzt.



Ausschnitt Plan Nr. 2 Schanz – Schwimmbad

10.5 Nr. 3 Talgarten – Barenbergstrasse

Sachverhalt



Die Waldabstandslinie im Gebiet Talgarten wird zur Bereinigung der örtlichen Situation auf den Bestand des Gebäudes auf dem Grundstück Kat. Nr. 7278 angepasst.



Ausschnitt Plan Nr. 3 Talgarten – Barenbergstrasse

10.6 Nr. 8 Feienbächli – Eichen, Steinacher

Sachverhalt



Die Waldabstandslinie im Gebiet Feienbächli wird zur Bereinigung der örtlichen Situation angepasst. Das Grundstück Kat. Nr. 4033 liegt am steilen Bord und ist durch die heutige Waldabstandslinie nur bedingt bebaubar. Die Bewirtschaftung des Waldes ist in Richtung Feienbächli möglich zudem handelt es um eine kleine Waldparzelle gemäss § 66 Abs. 2 PBG, weshalb die Waldabstandslinie verschoben wird.



Ausschnitt Plan Nr. 8 Feienbächli – Eichen, Steinacher

10.7 Nr. 14a Pilgerhof – Neuhof

Sachverhalt
Vorprüfung/Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung wurde von der Planungskommission bzw. dem Gemeinderat entschieden, dass der Waldabstandslinienplan Nr. 14 Pilgerhof – Neuhof nicht angepasst wird.

11. Einflussfaktoren

11.1 Hochwasserschutz/Gewässer/ Gewässerraum

Naturgefahren

Art. 6 des RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb).

Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen, wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

Gefährdete Bereiche

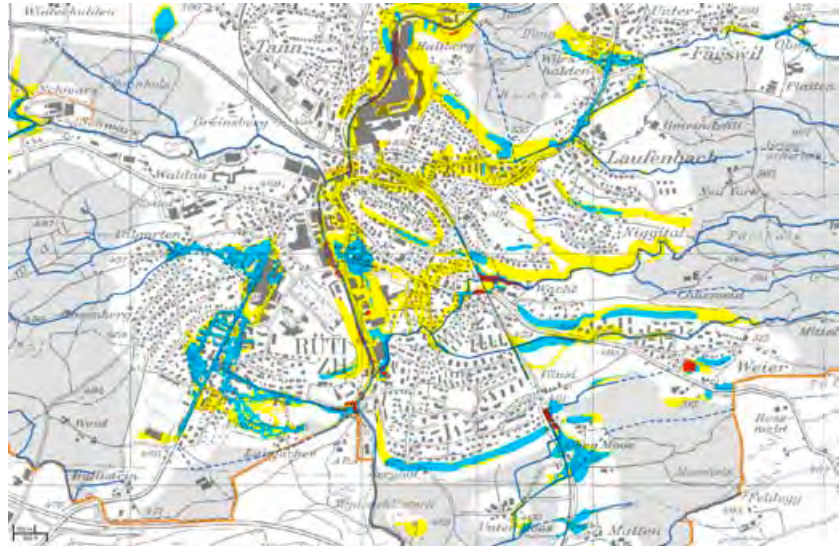
In den "Verbotsbereichen" dürfen z.B. keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden, nicht überbaute Bauzonen sind auszuscheiden. Zudem dürfen keine neue Bauten und Anlagen erstellt werden. Keine der geplanten Einzonungen befindet sich innerhalb des "Verbotsbereichs".

Wichtig im Zusammenhang mit der Hochwasserthematik sind zudem die Objektschutzmassnahmen. Dabei werden im Rahmen des Baubewilligungsgesuches Auflagen zum Hochwasserschutz getroffen. Die Auflagen sind durch die Baudirektion zu genehmigen.

Mit der Revision der BZO wird mit Art. 62 ein neuer Artikel eingeführt, der auf die Notwendigkeit von Massnahmen bei Naturgefahren hinweist.

Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweissbereich)
- Restgefährdung (Hinweissbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine Gefährdung (weiss ausserhalb des Untersuchungsperimeters = nicht untersucht)



Naturgefahrenkartierung GIS-ZH

Naturgefahren im Bereich der neuen Bauzonen



Einzonung Untermoos



Einzonung Oberfägswil

Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei Revisionen von Ortsplanungen.

Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) finden die Übergangsbestimmungen Anwendung.

Auf die definitive Ausscheidung des Gewässerraumes wird in dieser Revision der Nutzungsplanung noch verzichtet. In einer späteren Phase werden, wenn die tatsächliche Umsetzung klar ist, für das gesamte Gemeindegebiet entsprechende Festlegungen getroffen.

Gewässermonitoring Rüti

Das Bundesgesetz über den Wasserbau hält in Art. 3 Massnahmen fest, dass der Hochwasserschutz in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen erfolgen soll. Aus diesem Grund wurde in Rüti ein Gewässermonitoring erstellt. Mit dem Gewässermonitoring steht in Rüti ein Instrument zur Verfügung, um den Zustand der Fließgewässer in regelmässigen Zeitabschnitten zu ermitteln und festzuhalten. Die Pflege und der Unterhalt der öffentlichen Gewässer ist eine anspruchsvolle Angelegenheit. Die Gewässernetze erstrecken sich über mehrere Kilometer und sind oftmals kaum zugänglich. Der Zustand der Gewässer in der Gemeinde Rüti soll mit dem Monitoring kontinuierlich verbessert werden. Gleichzeitig sollen auch der Unterhalt und die Instandhaltung der Gewässer gewährleistet werden.

Ausschnitt Übersichtsplan zum
Gewässermonitoring
Stand: 11.5.2010



11.2 Belastete Standorte

Allgemeines zu den Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind (Art. 32c Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 5 und 6 der Altlasten-Verordnung (AltIV)). Es wird unterschieden zwischen Ablagerungsstandorten (Deponien, Schüttungen etc.), Betriebsstandorten und Unfallstandorten.

Weitere belastete Standorte

Unten aufgeführt sind die wichtigsten belasteten Standorte im Zusammenhang mit der Nutzungsplanungsrevision. Der vollständige Kataster der belasteten Standorte (KbS) in der Gemeinde Rüti kann im GIS-ZH eingesehen werden.



Belastete Standorte im Bereich Rüti Zentrum
 Quelle: GIS-ZH



Belastete Standorte im Bereich Pilgerhof und Unterfägswil
 Quelle: GIS-ZH

Legende KbS-Standorte

| Ablagerungsstandort | Betriebsstandort | Unfallstandort | Belastungsgrad |
|---------------------|------------------|----------------|--|
| | | | Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten |
| | | | Belastet, untersuchungsbedürftig |
| | | | Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig |
| | | | Belastet, überwachungsbedürftig |
| | | | Belastet, sanierungsbedürftig |
| | | | in Bearbeitung |

Belastete Standorte Rüti Zentrum

Im Zentrum von Rüti sind einzelne Ablagerungs- und Betriebsstandorte vorhanden. Der Betriebsstandort im Bereich des Embu-Areals wird gemäss GIS-ZH zurzeit untersucht. Das heisst, die Abteilung Abfallwirtschaft & Betriebe Sektion Altlasten des Kanton Zürichs (AWEL) klärt, ob es sich tatsächlich um einen untersuchungsbedürftigen Standort handelt. Die Betriebs- und Ablagerungsstandorte in den Bereichen des Werkhofs, des Sonnenplatzes und Gebietes Bruggacher sind untersuchungsbedürftig. Bei den weiteren belasteten Standorten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Belastete Standorte im Bereich Pilgerhof
und Unterfägswil


Im Bereich Pilgerhof und Unterfägswil sind weitere belastete Standorte vorhanden. Es handelt sich dabei um Betriebs- und Ablagerungsstandorte. Zwei davon sind untersuchungsbedürftig, bei den weiteren sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Allgemeines zu den archäologischen Zonen

11.3 Archäologische Zonen

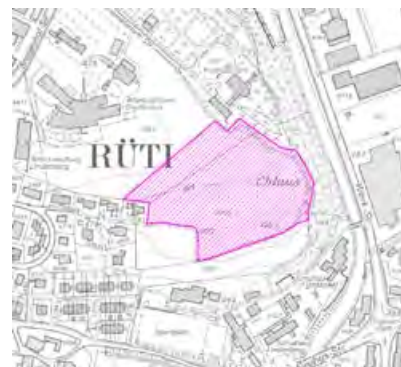
Die archäologischen Zonenpläne stellen eine Art Verdachtsflächen-Kataster dar. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen bereits Ausgrabungen mit positiven Ergebnissen durchgeführt wurden oder wo archäologische Strukturen und Funde höchst wahrscheinlich sind. Meist handelt es sich um Gebiete mit einer ausgeprägten Siedlungskontinuität. Innerhalb dieser Zonen sind Bauprojekte bewilligungspflichtig, damit mögliche archäologische Strukturen und Funde nicht durch Bauarbeiten verändert, oder gar für immer zerstört werden. In Rüti bestehen vergleichsweise wenige archäologische Zonen. Folgende Ausschnitte zeigen, wo die archäologischen Zonen liegen. Es sind keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Revision notwendig. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

Die Karte der archäologischen Zonen zeigt nur Objekte von überkommunaler Bedeutung, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Kommunale Objekte fallen in die Kompetenz der Gemeinden, die eigene Inventare führen (§§ 203, 211 PBG).

 Archäologische Zonen



Archäologische Zonen im Bereich
Klosterhof und Schanz
Quelle: GIS-ZH



Archäologische Zonen im Bereich
Chlaus
Quelle: GIS-ZH

Archäologische Zonen im Bereich
Klosterhof und Schanz

Die archäologische Zone im Bereich Klosterhof und Schanz befindet sich gemäss überarbeiteten Zonenplan in der Kernzone sowie in der Zone für öffentliche Bauten.

Archäologische Zonen im Bereich
Chlaus

Die archäologische Zone im Bereich Chlaus befindet sich vollumfänglich in der Freihaltezone. Bauliche Bodeneingriffe sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

Kantonale Durchgangs-
strassen

11.4 Störfallvorsorge

Durch das Gemeindegebiet verlaufen verschiedene störfallrelevante Verkehrswege. Für die Raumplanung von Bedeutung sind insbesondere die kantonalen Durchgangsstrassen mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von über 5'000 Fahrzeugen pro Tag sowie Autobahnen. In Rüti weisen die folgenden Durchgangsstrassen einen Konsultationsbereich auf:

- Rapperswilerstrasse (Routennummer: 15, DTV: 4'600, Anteil Schwerverkehr: 3.7 %)
- Dorfstrasse (Routennummer: 15, DTV: 8'700, Anteil Schwerverkehr 3.2 %)
- Hauptstrasse (Routennummer: 345, DTV: 8'300, Anteil Schwerverkehr 3.6 %)
- Walderstrasse (Routennummer: 15, DTV: 5'300, Anteil Schwerverkehr 3.8 %)
- Ferrach-/Eschenbacherstrasse (Routennummer: 345, DTV: 9'800, Anteil Schwerverkehr: 3.0 %)

Die Oberlandautobahn A53 befindet sich ausserhalb des Gemeindegebiets, wobei der Konsultationsbereich ins Gemeindegebiet hinein ragt. Nicht relevant ist zudem die kantonale Durchgangsstrasse Spitalstrasse (Routennummer: 336, DTV: 3'300).

Bahnlinien



Infoplan BAV

Die für die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge risikorelevanten Bahnanlagen in der Schweiz umfassen diejenigen Bahnlinien, auf denen jährlich mehr als 200'000 Tonnen Gefahrgut transportiert werden. Auf den Bahnlinien durch Rüti werden nur geringe Mengen an Gefahrgütern transportiert. Die Strecken wurden vom Bundesamt für Verkehr (BAV) abschliessend beurteilt und die Risiken als tragbar bewertet.

Öffentliche Betriebe

Gemäss Karte des Chemie-Risikokatasters befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Rüti zurzeit drei öffentliche Betriebe, die aufgrund ihrer chemischen Aktivitäten (Produktion, Lagerung usw.) der Störfallverordnung (StFV) unterstehen und das Potenzial aufweisen, Personen in der Umgebung zu gefährden. Die drei folgenden Betriebe fallen unter die Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV):

- ARA Kläranlage Gruebensteg
- Schwimmbad an der Schwarz
- Telefonzentrale Bandwiesstrasse

Gemäss Angaben des Kantons weist das Schwimmbad entgegen der Karte "Chemie-Risikokataster" keinen Konsultationsbereich mehr auf. Das AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) geht zudem davon aus, dass die Telefonzentrale den Störfallstatus nächstes Jahr verlieren wird.

Solange diese Betriebe in einem vergleichbaren Rahmen weiterbestehen, bewirkt eine alternative oder verdichtete Nutzung in ihrer Nähe eine Erhöhung des Störfallrisikos.

Weiter befinden sich in der Gemeinde keine Firmen welche aufgrund ihrer chemischen Aktivitäten (Produktion, Lagerung usw.) der Störfallverordnung (StFV) unterstehen und das Potenzial aufweisen, Personen in der Umgebung zu gefährden.

In den Gebieten der Konsultationsbereiche sind keine Einzonzonen vorgesehen.

Konsultationsbereiche im Chemie-Risikokataster

Blau:
Durchgangstrassen (Abstandsbereich 50 m)

Grün:
Autobahn

Gelb:
Firmen mit chemischen Aktivitäten
sowie öffentliche Betriebe
(Abstandsbereich 50 m)



12. Auswirkungen

12.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Quantifizierte Abschätzung

Eine quantifizierte Abschätzung hat gezeigt, dass sich sowohl die Einwohner- als auch die Arbeitsplatzkapazität durch die Revision der Nutzungsplanung vergrössern wird.

Annahmen

Geschossflächenverbrauch Wohnen

Für die Berechnung der Einwohnerkapazität wurden Annahmen getroffen. Diese finden sich im Anhang.

Die in der Gemeinde Rüti pro Person beanspruchte Wohnfläche hat sich zwischen 1980 und 2000 von 31.7 m² auf 41.7m² erhöht (+31.5 %), was einem jährlichen Zuwachs von 1.5 % entspricht. Rund zwei Drittel dieser Zunahme können mit der Abnahme des mittleren Belegungsgrads, ein Drittel mit der Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgrösse erklärt werden.

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass in weniger dichten Wohnzonen (W1, W2) der Geschossflächenverbrauch höher ist als in Mischzonen (Kernzone, Zentrumszone). Die steigende Geburtenrate, aber auch der mangelnde Platz führen wohl dazu, dass der Wohnflächenverbrauch in den nächsten Jahren nicht im gleichen Mass ansteigen wird, sondern tendenziell eher stagniert. In den Wohn- und Mischzonen wurde deshalb von einem durchschnittlichen Geschossflächenverbrauch von 63 m² pro Einwohner ausgegangen.

Vergrösserung der Kapazität

Die Einwohnerkapazität für Rüti vergrössert sich um 490 Einwohner oder rund 3.5 % gegenüber den heutigen Festlegungen. Dieser Wert ist im Vergleich zur Kapazität des heutigen Siedlungsgebiets von 13'629 Einwohner eher gering.

Einige grössere unbebaute Gebiete in der Wohnzone wurden aufgezonnt. So zum Beispiel im Sunnengarten, im Sechten und im Weier.

Die Arbeitsplatzkapazität vergrössert sich ebenfalls. Zum einen werden grössere Flächen von einer reinen Wohnzone in Wohnzonen mit Gewerbebelegungen umgezont. Zum anderen wird in der Waldau eine Fläche von knapp 1.7 ha von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbezone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Erhöhung Baumassenziffer

Die Arbeitsplatzkapazität wird zudem erhöht durch die Anhebung der Baumassenziffer von 4 m³/m² auf 5 m³/m².

Fazit

Die Vergrösserung der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität entspricht auch dem ROK-ZH (vgl. Stellungnahme der Baudirektion Zürich zum Kantonalen Richtplan St. Gallen). Rüti ist dem wichtigen Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zuge-

teilt. Zusammen mit den "Stadtlandschaften" haben diese beiden Handlungsräume 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Das heisst, es muss auch in Rüti kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik möglich sein. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Aktivierung von inneren Baulandreserven oftmals schwierig ist. Besonders schwierig ist die Aktivierung von grösseren zusammenhängenden Flächen.

Bei der Aktivierung von kleinen überbauten Gebieten oder einzelnen Parzellen führen Verdichtungen (Anbauten und Aufstockungen) tendenziell nicht zu den gewünschten zusätzlichen Einwohnern, sondern oftmals lediglich zu einem grösseren Geschossflächenverbrauch pro Person.

Arbeitsplatzgebiet

Die konkrete Arbeitsplatzkapazität kann im Gegensatz zur Einwohnerkapazität nicht genau beziffert werden, da das Gewerbegebiet grösstenteils überbaut ist. Die Ausbaugrade in den Misch- und Arbeitszonen liegen heute über den Werten der ländlich geprägten Region Oberland und bei den Arbeitszonen sogar deutlich über den Werten des Kantons. Mit der zusätzlichen Baumasse und der neuen Gewerbezone Waldau wird in Rüti für die Gewerbetreibenden wieder etwas mehr Spielraum geschaffen. Dies entspricht auch den Zielen gemäss Regio-ROK wonach Rüti als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung eingestuft wird.

12.2 Ortsbild

Ortsbildinventar

Alle relevanten Aussagen des Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften aktualisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Weiterentwicklung Dorf

Architektonisch besonders gute Projekte gemäss dem neuen Art. 27 BZO können von den Vorschriften der Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung etc. abweichen. Damit wird ein angemessener Spielraum geschaffen, um positiv auf Bauvorhaben zu reagieren, die zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Dorfkerns beitragen.

Neue Kernzonen

Mit den neuen Kernzonen Weinberg und Schlossberg wird sichergestellt, dass die Quartiere in ihrer Eigenheit erhalten werden und somit die im REK festgelegten Ziele erreicht werden können.

Gestaltungsplanpflicht-
gebiete

Mit den vier neu eingeführten Gestaltungsplanpflichtgebieten wurden für wesentliche Schlüsselareale der ortsbaulichen Entwicklung erhöhte gestalterische Anforderungen festgelegt. Dies entspricht dem anvisierten Ziel eines qualitativen Wachstums.

12.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche

Die Siedlungsfläche vergrössert sich um rund 2.2 ha, wobei es sich bei rund 0.5 ha um bereits bebaute Flächen handelt. Gemäss Raumordnungskonzept (ROK-ZH) wurden die Gemeinden Dürnten, Rüti und Richterswil dem wichtigen Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugeteilt. Zusammen mit den "Stadtlandschaften" haben diese beiden Handlungsräume 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Das heisst, es muss dort auch kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik möglich sein, weshalb neben der Innenentwicklung auch massvolle Einzonungen zur Aufnahme des erwarteten Wachstums möglich sein sollen. Vgl. Stellungnahme der Baudirektion Zürich zum Kantonalen Richtplan St. Gallen vom 8. Juli 2014.

Reservezone

Der grösste Teil der Reservezonen wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es bleiben lediglich Reservezonen im Bereich Schürwis und Neuhus bestehen.

Neue Zonen

Mit den neuen und dichteren Zonen W4 und WG4 wird die Grundlage für eine massvolle innere Verdichtung geschaffen. Der Spielraum für dichteres Bauen im bestehenden Siedlungsgebiet wird damit begünstigt (höhere Ausnützungsziffer, zusätzliches Vollgeschoss).

Energie

Mit der grundeigentümergebundenen Umsetzung von Energievorgaben bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebieten werden die Voraussetzungen für energetisch nachhaltige Überbauungen deutlich verbessert. Es handelt sich um aktive Beiträge für einen nachhaltigen Umgang mit der Energie. Damit wird das Energiestadt-Label gestützt, über welches die Gemeinde Rüti verfügt.

Luftqualität

Die bauliche Verdichtung führt zu einer gewissen Steigerung der Verkehrsmenge. Dem kann teilweise mit den bereits bestehenden Reduktionsmöglichkeiten für Abstellplätze in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten begegnet werden.

Lärmbelastung

Durch die bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen nimmt die Mobilität zu. Dies führt zu einer höheren Lärmbelastung, wenn die zusätzlichen Wege nicht zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

12.4 Reflektion der Zielerfüllung

Die in Kapitel 4 erwähnten Ziele werden in hohem Masse erreicht:

Massvoll entwickeln ROK-ZH

Gemäss Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Rüti dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugeteilt. Diese sind unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu entwickeln. Zusammen mit den "Stadtlandschaften" haben diese beiden Handlungsräume 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Damit in Rüti künftig eine Entwicklungsdynamik möglich ist, wurden verschiedene Gebiete, welche gut durch den ÖV erschlossen sind, aufgezonnt. Verschiedene Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen im Zentrum von Rüti wurden zudem in Kernzonen umgezont und fördern so eine gemischte Zentrumsnutzung.

Nutzungsichte

Im Rahmen des REK wurde die Dichte (Bewohner pro Hektar) erhoben. Diese Dichtewerte werden durch Auf- und Umzonnungen (vor allem an zentralen, gut mit ÖV erschlossenen Lagen) deutlich erhöht, wie nachstehende Grafik zeigt.



Dunkle Flächen Auf- und Umzonungen im überarbeiteten Zonenplan

Abbildungsgrundlage:

REK Analysebericht Metron; die Zahlen geben an, wie hoch die bauliche Dichte in E/ha (Stand 2012) effektiv ist

Hohe Dichte

Mit diesen Massnahmen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen für die Erreichung einer mittleren bis hohen Dichte (> 100–150 E/B pro ha). Diese Dichte kann erreicht werden, wenn es gelingt, den Ausbaugrad zu erhöhen und die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten durch Verdichtungsmassnahmen (An-, Aufbauten und Neubauten) auszuschöpfen.

In den übrigen Gebieten wird aufgrund der landschaftlichen Situation schwerpunktmässig eine geringe bis mittlere Dichte (50–100 E/B pro ha) angestrebt (Zonen W2 und W3).

Stärkung als Regionalzentrum Regio-ROK

Siedlungsdichte urban

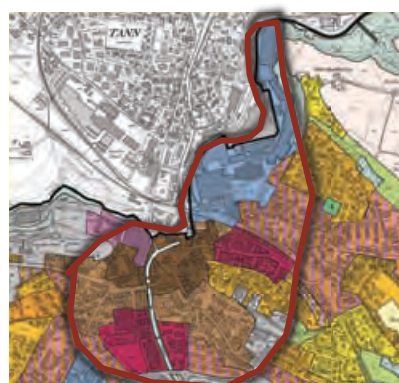
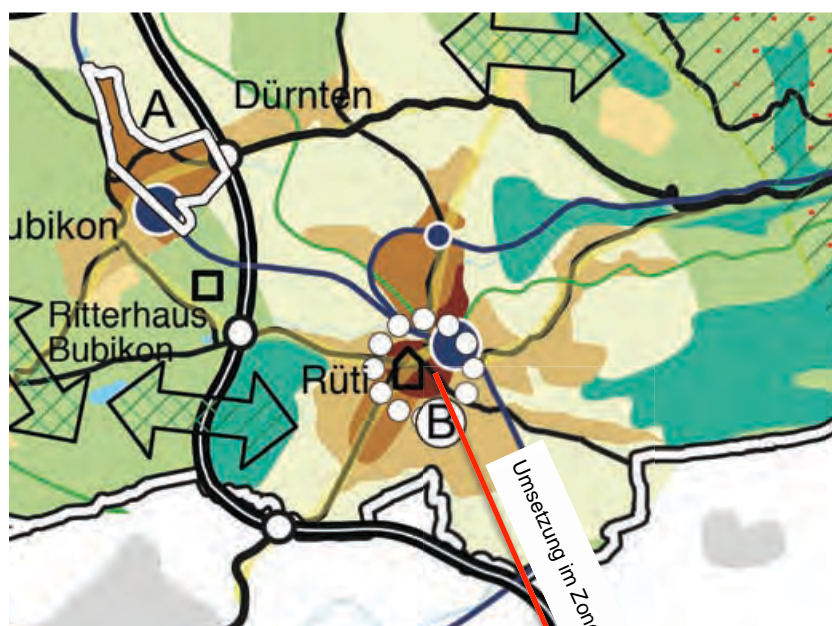
Ausschnitt Teilkarte Zukunftsbild
Regio-ROK



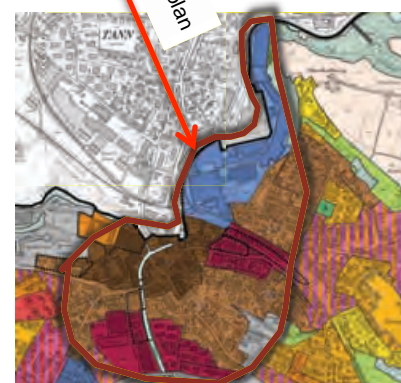
Dichtevorgaben gemäss Regio-ROK

Die Gemeinde Rüti wird im Regio-ROK als regionales Zentrum und als prioritäres Verdichtungsgebiet bezeichnet. Das Zentrumsgebiet von Rüti wird im Zukunftsbild des Regio-ROK als Gebiet mit urbaner Siedlungsdichte gekennzeichnet.

Urbanes Wohnen und Arbeiten bezeichnet Gebiete, welche einen hohen Grad an Urbanität aufweisen. Urbanität definiert sich einerseits über eine städtebauliche Dimension, andererseits durch eine städtische Lebensweise (Verwaltung, Schulen, Kultur etc.).



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt überarbeiteter Zonenplan

Umsetzung in der Nutzungsplanung



Die Gebiete, welche im Regio-ROK als Gebiete mit urbaner Siedlungsdichte gekennzeichnet sind, befinden sich im neuen Zonenplan in folgenden Zonen:

- Kernzone I
- Kernzone II a und II b
- Zentrumszone (AZ 100 %)
- Industriezone mit GP-Pflicht (BMZ 7.0 m³/m²)

Die Zonen im Zentrumsgebiet welche allesamt sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind (Gütekategorie A und B), weisen hohe Dichten, das heisst Nutzungsdichten von 100 bis 150 Einwohner und Beschäftigte pro ha auf. Ausserdem fördern diese Zonen gemischte Nutzungen, wie sie für die Stärkung von Regionalzentren gefordert sind.

Betonung eines attraktiven und vielseitigen Zentrums

Durch die Anpassungen der Bauzonenvorschriften im Bereich der Kernzonen werden die prägenden Merkmale wie Vorgärten, Brunnen, besondere Aussenräume und dergleichen gesichert, wodurch die Eigenheiten des Dorfkerns erhalten werden.

Weiterentwicklung charakteristischer und qualitätsvoller Quartiere

Die Quartiere Weinberg und Schlossberg sind geprägt von historischen Gebäuden, weshalb das REK vorsieht, die Quartiere in ihrer Eigenheit zu erhalten. Aus diesem Grund werden die Quartiere in die Kernzone II umgezogen und es wird ein Kernzonenplan erstellt. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes der Ortsplanungsrevision in Wetzikon, wonach in Quartiererhaltungszonen lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG und keine gute Gesamtwirkung verlangt werden kann, wurden im Siedlungsgebiet von Rütli keine Quartiererhaltungszonen ausgeschieden.

Branchenübergreifende Arbeitsplatzentwicklung

Um in Rütli eine branchenübergreifende Arbeitsplatzentwicklung zu fördern, wurden die Nutzweisen der einzelnen Gewerbe- und Industriezonen in der BZO unter Art. 44 näher umschrieben.

Vernetzung attraktiver Grün- und Freiräume

Um die Ziele gemäss REK umzusetzen und die "Grünfinger", welche ins Siedlungsgebiet hineinragen, zu verlängern, wurden im Bereich der Siedlungsränder einzelne neue Freihaltezonen ausgeschieden. Im kommunalen Verkehrsplan wurden zudem verschiedene neue Fuss- und Wanderwege ausgeschieden, die zu einer guten Vernetzung der Freiräume beitragen. Darüber hinaus läuft das separate Landschaftsentwicklungskonzept (LEK).

Effiziente Energienutzung

Mit dem neuen Art. 47 in der BZO "Allgemeine Anforderungen für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete", gemäss welchem für die Wärme- und Warmwassererzeugung maximal 50 % fossile Energieträger eingesetzt werden dürfen, werden Voraussetzungen für energetisch nachhaltige Überbauungen geschaffen.

Am 10. Februar 2015 setzte der Gemeinderat Rüti die kommunale Energieplanung fest und wurde am 9. März 2015 von der Baudirektion genehmigt. Die Energieplanung umfasst im ganzen Gemeindegebiet unter anderem eine Beurteilung des Wärmebedarfs und künftig erwünschte Wärmeversorgungs-lösungen.

13. Vorprüfung und Mitwirkung

13.1 Allgemeines

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 30.9.2014 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 7.11.2014 bis zum 31.1.2015. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Bubikon ZH, Dürnten ZH, Wald ZH, Eschenbach SG, Rapperswil-Jona SG sowie die Zürcher Planungsgruppe Oberland (RZO) und Agglo Obersee wurden zur Anhörung eingeladen.

Die RZO hat mit Schreiben vom 29.1.2015 zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen.

Bericht zur Mitwirkung

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sind im "Bericht zur Mitwirkung" aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Richt- und Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

13.2 Hinweise aus der Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Revision, bestehend aus dem kommunalen Verkehrsplan, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen, den Waldabstandslinienplänen, der Bau- und Zonenordnung und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 19.3.2015 zur Teilrevision Stellung genommen.

Ergebnisse der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 19.3.2015 hat sich das ARE zur Revisionsvorlage geäussert. Die vom ARE angeregten Änderungen zu den Plänen flossen in die Revisionsvorlage ein. Ebenfalls wurde die Bauordnung in einzelnen Punkten präzisiert und der vorliegende Bericht ergänzt.

Umsetzung aus der Vorprüfung

Die folgenden Sachverhalte wurden aufgrund der Vorprüfung nicht umgesetzt:

Zonenplan

- Einzonung Neuhaus
 - Einzonung Niggital
 - Einzonung Breitenhof
 - Einzonung Hofacher
- } Gebiete wurden nicht eingezont

BZO

- Verzicht auf Wiederholung des übergeordneten Rechts
- Verzicht auf Regelung von Galerieschossen

Waldabstandslinienpläne

- Plan Nr. 2a Schanz – Schwimmbad
 - Plan Nr. 8a Feienbächli – Eichen
 - Plan Nr. 14a Pilgerhof – Neuhof
 - Plan Nr. 14b Pilgerhof – Neuhof
- } Waldabstandslinien wurden angepasst
- } Rechtskräftige Pläne wurden belassen

13.3 Anpassungen aufgrund Gemeindeversammlung

Am 21. September 2015 hat die Gemeindeversammlung Rüti über die Vorlage der Revision Richt- und Nutzungsplanung abgestimmt. Folgende Änderungsanträge wurden von der Gemeindeversammlung gutgeheissen und sind in die Revision Richt- und Nutzungsplanung eingeflossen:

Bau- und Zonenordnung

Art. 51 Spezifische Anforderungen

Art. 51 Zu den spezifischen Anforderungen in den Gestaltungsplangebietem wurde aufgrund der Gemeindeversammlung insofern angepasst, dass das Gebiet Bergacher nicht als Arealüberbauung im Sinne von § 71 PBG bzw. Art. 48 ff BZO überbaut werden darf.

Art. 58, Abs. 1 Spiel- und Ruheflächen

An der Gemeindeversammlung wurde der Antrag gutgeheissen, dass bei der Gestaltung von Spielplätzen nicht einfach nur das Aufstellen von Geräten verlangt wird, sondern eine natürliche Gestaltung vorgeschrieben werden soll, damit Kinder die motorischen Fähigkeiten üben können. Art. 58 wurde zudem insofern ergänzt, dass bei grösseren Spielplätzen eine Fachperson für Spielplatzgestaltung beizuziehen ist.

Zonenplananpassungen

Der Zonenplan wurde aufgrund der Gemeindeversammlung in den beiden folgenden Gebieten angepasst:

- Seefeld (Südwest)
- Speerstrasse (Südost)

Seefeld

An der Gemeindeversammlung wird der Antrag gestellt, dass das Seefeldquartier, welches von der Seefeldstrasse, der Scheibenstrasse und der Unterwiesenstrasse umgrenzt wird, nicht wie geplant, von der Zone W2b in die W3 aufgezont werden soll. Das Mehrfamilienhausquartier aus den 50er-Jahren ist bereits verdichtet. Durch den Verzicht der Aufzoning soll die bestehende Wohnqualität erhalten bleiben.



Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Antrag an die Gemeindeversammlung



Zonenplan Beschluss der Gemeindeversammlung

Speerstrasse

An der Gemeindeversammlung wurde der Antrag gestellt, dass das Gebiet Speerstrasse maximal in die Wohnzone W2b und nicht wie angedacht in die Wohnzone W3 aufgezont werden soll. Dies um mehr Rücksicht auf die umliegenden Bauten nehmen zu können.



Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Antrag an die Gemeindeversammlung



Zonenplan Beschluss der Gemeindeversammlung

Anhang / Zusätzliche Informationen

- A1 Abkürzungsverzeichnis
- A2 Quellen
- A3 Berechnungsgrundlage zur Einwohnerkapazität
- A4 Berechnung der Einwohnerkapazität
- A5 Veränderung der Einwohnerkapazität
- A6 Zonenplananpassungen
- A7 Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)

A1 Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------|--|
| ARA | Abwasserreinigungsanlage |
| ARE | Kantonales Amt für Raumentwicklung (sofern nicht anders vermerkt) |
| AZ | Ausnützungsziffer |
| BAV | Bundesamt für Verkehr |
| BDV | Baudirektionsverfügung |
| BGE | Bundesgerichtsentscheid |
| BLN | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung |
| BMZ | Baummassenziffer (m ³ /m ²) |
| BNF | Bruttonutzfläche |
| BZO | Bau- und Zonenordnung (kommunal) |
| DTV | Durchschnittlicher Tagesverkehr |
| ES | Empfindlichkeitsstufe (gemäss eidgenössischer LSV) |
| EW | Einwohner |
| GEP | Genereller Entwässerungsplan |
| GIS-ZH | Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich http://maps.zh.ch/ |
| GP | Gestaltungsplan |
| GSchG | Gewässerschutzgesetz (eidgenössisch) |
| GSchV | Gewässerschutzverordnung |
| GWP | Genereller Wasserversorgungsplan |
| HWSchV | Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (kantonal) |
| ICOMOS | Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung |
| Kat. Nr. | Katastrummer |
| KbS | Kataster über die belasteten Standorte |
| LEK | Landschaftsentwicklungskonzept |
| NHG | Bundesgesetz über der Natur- und Heimatschutz |
| ÖV | Öffentlicher Verkehr |
| PBG | Planungs- und Baugesetz (kantonal) |
| REK | Raumentwicklungskonzept |

| | |
|------|---|
| ROK | Raumordnungskonzept |
| RP | Richtplan |
| RPG | Raumplanungsgesetz (eidgenössisch) |
| RPV | Raumplanungsverordnung (eidgenössisch) |
| RZO | Region Zürcher Oberland |
| SKW | Suter • von Känel • Wild • AG |
| StFV | Störfallverordnung |
| USG | Umweltschutzgesetz (eidgenössisch) |
| VSS | Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute |

A2 Quellen

Statistiken für die Gemeinde

Bauzonenstatistik

http://www.raumbeobachtung.zh.ch/docs_library/bauz_pdf/090.pdf

Verschiedene statistische
Auswertungen

http://www.raumbeobachtung.zh.ch/docs_library/fakten_pdf/90_Faktenblatt.pdf

Richtpläne und Konzepte

Kantonaler Richtplan

http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/kantonaler_richtplan.html

Regionaler Richtplan

<http://www.martipartner.ch/RichtplanOberland.htm>

Kommunaler Richtplan

Wird nach der Genehmigung auf www.rueti.ch zur Verfügung gestellt

REK Räumliches Entwick-
lungskonzept

http://www.google.ch/url?sa=t&rc=tj&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved=0CDYQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.rueti.ch%2Fpolitik%2Fnews%2Fgemeinderatsberichte%2Farchiv-2013%2F2013_03_26%2Fber_rek_v19_130328_mitanhang_def.pdf&ei=2dAFVP2OIMSaygPig4K4DQ&usg=AFQjCNEF15YEdMgKJ41DIJ16UxG3kENVvw&bvm=bv.74115972,d.bGQ

Weitere Informationen

GIS des Kantons

<http://maps.zh.ch/>

Kantonale Gesetze

http://www.zh.ch/internet/de/rechtliche_grundlagen/gesetze.html

Eidgenössische Gesetze

<http://www.admin.ch/bundesrecht/00566/index.html?lang=de>

Regio-ROK

http://www.rzo-zh.ch/aktuelles/RegioRok_Oberland-2011def.pdf/at_download/file

Aggloprogramm

http://www.rzo-zh.ch/dateien/AggloprogrammZO240212.pdf/at_download/file

Wegleitung PP

http://www.awel.zh.ch/dam/audirektion/awel/luft_asbest_elektromog/ig/uvp/dokumente/pp_wegleitung.pdf

Merkblätter zur Velo-
Parkierung

<http://www.afv.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/afv/de/velo/velofoerderprogramm/qualitaet/veloparkierung.html>

A3 Berechnungsgrundlage zur Einwohnerkapazität

Annahmen

Berechnung überbaute Gebiete

Für die Berechnung der Einwohnerkapazität wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

| | | K I/K II | K III | Z | W1 | W2a | W2b | W3 | W4 | WG2 | WG3 | WG4 |
|---|----------------|----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wohnanteil (geschätzte AZ) | Zonenplan 1985 | 0.90 | 0.45 | 0.75 | 0.20 | 0.28 | 0.38 | 0.57 | | 0.35 | 0.40 | |
| | Zonenplan 2015 | 0.70 | 0.45 | 0.75 | 0.20 | 0.28 | 0.38 | 0.57 | 0.76 | 0.35 | 0.40 | 0.60 |
| Abzug Verkehrsfläche | | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Geschossfläche Wohnen (m2) | Zonenplan 1985 | 50 | 65 | 55 | 70 | 65 | 65 | 55 | x | 65 | 55 | x |
| | Zonenplan 2015 | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | 55 | 65 | 60 | 55 |
| Ausbaugrad (%) gem. stat. Amt Kt. Zürich | Zonenplan 1985 | 70% | 70% | 70% | 64% | 64% | 64% | 64% | x | 70% | 70% | x |
| | Zonenplan 2015 | 68% | 70% | 70% | 64% | 64% | 64% | 64% | 45% | 70% | 70% | 45% |

Berechnung unüberbaute Gebiete

| | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wohnanteil (geschätzte AZ) | Zonenplan 1985 | 0.50 | 0.50 | 0.40 | 0.18 | 0.27 | 0.36 | 0.54 | x | 0.27 | 0.45 | x |
| | Zonenplan 2015 | 0.50 | 0.50 | 0.40 | 0.18 | 0.27 | 0.36 | 0.54 | 0.54 | 0.27 | 0.45 | 0.45 |
| Abzug Verkehrsfläche | | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Geschossfläche Wohnen (m2) | Zonenplan 1985 | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | x | 65 | 60 | x |
| | Zonenplan 2015 | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | 55 | 65 | 60 | 55 |
| Ausbaugrad (%) gem. stat. Amt Kt. Zürich | Zonenplan 1985 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| | Zonenplan 2015 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |

A4 Berechnung der Einwohnerkapazität

Gemeinde Rütli ZH
Ausblick Einwohnerkapazität auf die nächsten 15 Jahre mit heutiger BZO von 1985
Tabelle revidiert 5.5.2015
BZO-Bestimmungen

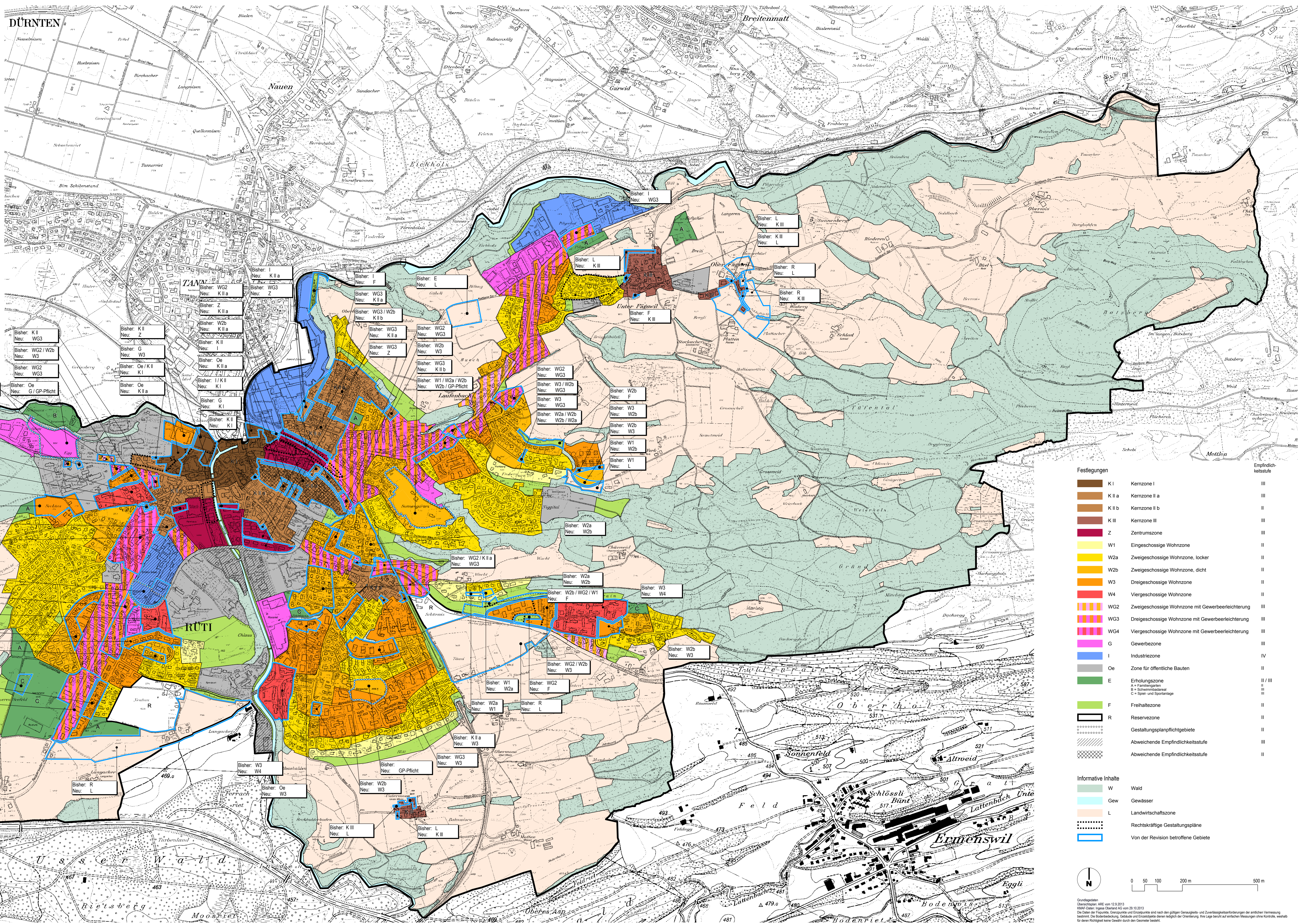
| Zone | KI / KI1 | KI11 | Z | W1 | W2a | W2b | W3 | WG2 | WG3 |
|---|---------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| AZ für Hauptgebäude | keine | keine | 100% | 20% | 30% | 40% | 60% | 40% | 60% |
| Berechnung überbaute Gebiete (Eichung) | | | | | | | | | |
| überbaute Zonenflächen (Stand 2012) | 15.60 | 4.20 | 4.90 | 6.20 | 53.30 | 34.30 | 31.00 | 6.90 | 30.90 |
| Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%) | 14.04 | 3.78 | 4.41 | 5.58 | 47.97 | 30.87 | 27.90 | 6.21 | 27.81 |
| Wohnanteil (geschätzte AZ) | 0.90 | 0.45 | 0.75 | 0.20 | 0.28 | 0.38 | 0.57 | 0.35 | 0.40 |
| Geschosszahl (1-4 VG / 0.5 DG / 0 UG) | 1.33 | 1.50 | 1.25 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.33 | 1.50 | 1.33 |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | 168'059 | 25'515 | 41'344 | 16'740 | 201'474 | 175'959 | 211'510 | 32'603 | 147'949 |
| Geschossfläche Wohnen / E (Annahme) | 50 | 65 | 55 | 70 | 65 | 65 | 55 | 65 | 55 |
| Ausbaugrad (theoretisch) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH) | 70% | 70% | 70% | 64% | 64% | 64% | 64% | 70% | 70% |
| Einw. in überbauten Zonenflächen | 2'372 | 275 | 526 | 153 | 1'984 | 1'741 | 2'461 | 351 | 1'883 |
| Total | 11'745 | | | | | | | | |
| Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete | | | | | | | | | |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | 168'059 | 25'515 | 41'344 | 16'740 | 201'474 | 175'959 | 211'510 | 32'603 | 147'949 |
| Geschossfläche Wohnen / E (Annahme) | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | 65 | 60 |
| Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung) | 6% | 6% | 6% | 7% | 7% | 7% | 7% | 6% | 6% |
| Zusätzliche Einwohner pro Zone | 168 | 24 | 41 | 17 | 223 | 195 | 254 | 30 | 148 |
| Zusätzliche Einwohner Total | 1'100 | | | | | | | | |
| Berechnung unüberbaute Gebiete | | | | | | | | | |
| unüberbaute Zonenflächen (Stand 2012) | 0.40 | 0.10 | 1.30 | 2.00 | 1.40 | 4.80 | 1.20 | 0.50 | 0.60 |
| Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%) | 0.36 | 0.09 | 1.17 | 1.80 | 1.26 | 4.32 | 1.08 | 0.45 | 0.54 |
| Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ) | 0.50 | 0.50 | 0.40 | 0.18 | 0.27 | 0.36 | 0.54 | 0.27 | 0.45 |
| Geschosszahl (1-2 VG / 0.5 DG / 0-0.5 UG) | 1.33 | 1.50 | 1.25 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.33 | 1.50 | 1.33 |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | 2'394 | 675 | 5'850 | 4'860 | 5'103 | 23'328 | 7'757 | 1'823 | 3'232 |
| Geschossfläche Wohnen / E (Annahme) | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | 65 | 60 |
| Ausbaugrad (theoretisch) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Einwohner in unüberbauten Zonenflächen | 40 | 10 | 98 | 69 | 79 | 359 | 129 | 28 | 54 |
| Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch) | 866 | | | | | | | | |
| Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch) | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| Einwohner in unüberbaute Zonenflächen | 36 | 9 | 88 | 62 | 71 | 323 | 116 | 25 | 48 |
| Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch) | 779 | | | | | | | | |
| Total Einwohner | | | | | | | | | |
| Einwohner Ende 2012 (Quelle: Statistisches Amt) | 11'928 | | | | | | | | |
| ca. Einwohner ausserhalb Bauzone | 178 | | | | | | | | |
| Einwohner innerhalb Bauzone | 11'750 | | | | | | | | |
| Potenzielle Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone | 1'100 | | | | | | | | |
| Potenzielle Zonenplan innerhalb unüberbauter Bauzone | 779 | | | | | | | | |
| Total Potenzielle Zonenplan | 1'879 | | | | | | | | |
| Fassungsvormögen Total Zonenplan 1985 | 13'629 | | | | | | | | |

A5 Veränderung der Einwohnerkapazität

Gemeinde Rütli ZH
Ausblick Einwohnerkapazität auf die nächsten 15 Jahre mit neuer BZO (Stand April 2015)
Tabelle revidiert 5.5.2015 (Mitwirkung eingelassen)
BZO-Bestimmungen

| Zone | K/I | K/I | Z | W1 | W2a | W2b | W3 | W4 | WG2 | WG3 | WG4 |
|---|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|
| AZ für Hauptgebäude | keine | keine | 100% | 20% | 30% | 40% | 60% | 80% | 40% | 60% | 80% |
| Berechnung überbaute Gebiete (Eichung) | | | | | | | | | | | |
| überbaute Zonenflächen (Stand 2012) | 1560 | 420 | 490 | 620 | 5330 | 3430 | 3100 | 000 | 690 | 3090 | 000 |
| Veränderung gegenüber rechtl. Zonenplan | 1385 | -071 | 117 | 000 | -510 | -1051 | 017 | 780 | -277 | -300 | 249 |
| überbaute Zonenflächen mit neuem Zonenplan | 2945 | 349 | 607 | 620 | 4820 | 2379 | 3117 | 780 | 413 | 2790 | 249 |
| Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%) | 2651 | 314 | 546 | 558 | 4338 | 2141 | 2805 | 702 | 372 | 2511 | 224 |
| Wohnanteil (geschätzte AZ) | 070 | 045 | 075 | 020 | 028 | 038 | 057 | 076 | 035 | 040 | 060 |
| Geschosszahl (1-4 VG / 0.5 DG / 0 LG) | 133 | 150 | 125 | 150 | 150 | 150 | 133 | 125 | 150 | 133 | 125 |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | 246762 | 21202 | 51216 | 16740 | 182796 | 122043 | 212670 | 66690 | 19514 | 133585 | 16808 |
| Geschossfläche Wohnen / E. (Annahme) | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | 55 | 65 | 60 | 55 |
| Ausbaugrad (theoretisch) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH) | 68% | 70% | 70% | 64% | 64% | 64% | 64% | 45% | 70% | 70% | 45% |
| Einw. in überbauten Zonenflächen | 2797 | 228 | 598 | 153 | 1783 | 1194 | 2268 | 542 | 209 | 1558 | 137 |
| Total | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete | | | | | | | | | | | |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | 246762 | 21202 | 51216 | 16740 | 182796 | 122043 | 212670 | 66690 | 19514 | 133585 | 16808 |
| Geschossfläche Wohnen / E. (Annahme) | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | 55 | 65 | 60 | 55 |
| Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung) | 6% | 6% | 6% | 7% | 7% | 7% | 7% | 30% | 6% | 6% | 30% |
| Zusätzliche Einwohner pro Zone | 247 | 20 | 51 | 17 | 202 | 135 | 255 | 364 | 18 | 134 | 92 |
| Zusätzliche Einwohner Total | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Berechnung unüberbaute Gebiete | | | | | | | | | | | |
| unüberbaute Zonenflächen (Stand 2012) | 040 | 010 | 130 | 200 | 140 | 480 | 120 | 000 | 050 | 060 | 000 |
| Veränderung gegenüber rechtl. Zonenplan | 000 | 009 | 000 | 000 | -248 | 016 | 170 | 028 | -151 | 026 | 031 |
| unüberbaute Zonenflächen mit neuem Zonenplan | 040 | 019 | 130 | 200 | 115 | 496 | 290 | 028 | -101 | 086 | 031 |
| Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%) | 036 | 017 | 117 | 180 | -097 | 446 | 241 | 025 | -091 | 077 | 028 |
| Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ) | 050 | 050 | 040 | 018 | 027 | 036 | 054 | 014 | 027 | 045 | 045 |
| Geschosszahl (1-2 VG / 0.5 DG / 0.5 LG) | 133 | 150 | 125 | 150 | 150 | 150 | 133 | 125 | 150 | 133 | 125 |
| totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar) | 2394 | 1283 | 3850 | 4860 | -3397 | 21106 | 18745 | 17001 | -3681 | 4632 | 1369 |
| Geschossfläche Wohnen / E. (Annahme) | 60 | 65 | 60 | 70 | 65 | 65 | 60 | 55 | 65 | 60 | 55 |
| Ausbaugrad (theoretisch) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Einwohner in unüberbauten Zonenflächen | 40 | 20 | 98 | 69 | -61 | 371 | 312 | 31 | 57 | 77 | 29 |
| Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch) | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| Einwohner in unüberbauten Zonenflächen | 36 | 18 | 88 | 62 | -55 | 334 | 281 | 28 | -51 | 69 | 26 |
| Total in unüberbauten Zonenflächen (realistisch) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Total Einwohner | | | | | | | | | | | |
| Einwohner Ende 2012 (Quelle: Statistisches Amt) | | | | | | | | | | | |
| ca. Einwohner ausserhalb Bauzone | | | | | | | | | | | |
| Einwohner innerhalb Bauzone | | | | | | | | | | | |
| Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone | | | | | | | | | | | |
| Potenziale Zonenplan innerhalb unüberbauter Bauzone | | | | | | | | | | | |
| Total Potenzial Zonenplan | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Fassungsvermögen Total BZO 2015 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Fassungsvermögen Total BZO 1985 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Differenz zur BZO 1985 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

A6 Zonenplananpassungen



| Festlegungen | | Empfindlichkeitsstufe |
|--------------|---|-----------------------|
| | K I Kernzone I | III |
| | K II a Kernzone II a | III |
| | K II b Kernzone II b | III |
| | K III Kernzone III | III |
| | Z Zentrumzone | III |
| | W1 Eingeschossige Wohnzone | II |
| | W2a Zweigeschossige Wohnzone, locker | II |
| | W2b Zweigeschossige Wohnzone, dicht | II |
| | W3 Dreigeschossige Wohnzone | II |
| | W4 Viergeschossige Wohnzone | II |
| | WG2 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleuchtung | III |
| | WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleuchtung | III |
| | WG4 Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleuchtung | III |
| | G Gewerbezone | III |
| | I Industriezone | IV |
| | Oe Zone für öffentliche Bauten | II |
| | E Erholungszone | II / III |
| | F Freihaltezone | II |
| | R Reservezone | II |
| | Gestaltungsplanpflichtgebiete | II |
| | Abweichende Empfindlichkeitsstufe | III |
| | Abweichende Empfindlichkeitsstufe | II |

| Informative Inhalte | |
|---------------------|-------------------------------------|
| | W Wald |
| | Gew Gewässer |
| | L Landwirtschaftszone |
| | Rechtskräftige Gestaltungspläne |
| | Von der Revision betroffene Gebiete |

Grundlagen:
 Ebene: 1:25'000, vom 12.9.2013
 KMAF Daten: vgl. Oberland AG vom 20.10.2013
 Die Daten der Topografie, Geometrie und Erhebungsdaten sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenabstufung, Gebäude- und Erhebungsdaten sind nach der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für einen rechtlich hohen Gewähr durch den Gemeinderat.

0 50 100 200 m 500 m

A7 Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)



Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Revision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

| | | | | | |
|-----|--------------------------|--|---------------|--|--|
| I. | Zonenordnung | | | | |
| | Art. 1 | Zoneneinteilung | 5 | | |
| | Art. 2 | Massgebliche Pläne | 7 | | |
| II. | Zonenvorschriften | | | | |
| | A. | Kernzonen | | | |
| | 1. | Allgemeine Vorschriften | | | |
| | a) | Grundsatzbestimmungen | | | |
| | Art. 3 | Grundsätze Zweckbestimmung | 8 | | |
| | Art. 4 | Gestaltung | 10 | | |
| | b) | Bauweise | | | |
| | aa) | Ersatzbauweise | | | |
| | Art. 5 | Bauweise, spezielle Bestimmungen | 11 | | |
| | bb) | Gestaltungsvorschriften für Neubauten | | | |
| | Art. 6 | Fassadengestaltung | 12 | | |
| | Art. 7 | Dachgestaltung | 14 | | |
| | c) | Nutzweise | | | |
| | Art. 8 | Nutzweise | 16 | | |
| | d) | Gebäudeabbruch | | | |
| | Art. 9 | Gebäudeabbruch | 17 | | |
| | e) | Terraingestaltung | | | |
| | Art. 10 | Umgebung | 17 | | |
| | f) | Ergänzende Bestimmungen | | | |
| | Art. 5 | Baubegrenzungslinien | 19 | | |
| | Art. 11 | Strassenabstand | 19 | | |
| | Art. 12 | Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden | 19 | | |
| | Art. 13 | Reklamen | 20 | | |
| | Art. 14 | Aussenantennen | 21 | | |
| | 2. | Spezielle Bauvorschriften | | | |
| | a) | Kernzone I | | | |
| | Art. 15 | Freiräume | 21 | | |
| | Art. 15 | Firstrichtung | 21 | | |
| | Art. 16 | Neubauten Grundmasse | 22 | | |
| | Art. 17 | Fassadengestaltung Schaufenster | 22 | | |
| | Art. 18 | Dachgestaltung | 23 | | |
| | Art. 20 | Baumschutz | 23 | | |
| | b) | Kernzone II a und II b | | | |
| | Art. 19 | Firstrichtung | 23 | | |
| | Art. 20 | Neubauten | 24 | | |
| | Art. 21 | Fassadengestaltung Schaufenster | 25 | | |
| | Art. 22 | Dachgestaltung | 25 | | |
| | c) | Kernzone III | | | |
| | Art. 23 | Firstrichtung | 25 | | |
| | Art. 24 | Neubauten | 26 | | |
| | Art. 25 | Umnutzung von Ökonomiebauten | 26 | | |
| | Art. 27 | Fassadengestaltung | 27 | | |
| | Art. 26 | Dachgestaltung | 27 | | |
| | 3. | Erleichterung für besonders gute Projekte | | | |
| | Art. 27 | Erleichterung für besonders gute Projekte | 28 | | |
| | B. | Zentrumszone | | | |
| | Art. 28 | Grundmasse | 29 | | |
| | Art. 29 | Dachgestaltung | 30 | | |
| | Art. 30 | Geschlossene Überbauung | 31 | | |
| | Art. 31 | Nutzweise | 32 | | |

| | | | | | |
|--------------------|--|--------------------------------------|-----------|---------------|--|
| C. | Wohnzonen | | | | |
| Art. 32 | Grundmasse | | 33 | | |
| Art. 33 | Dachgestaltung | | 35 | | |
| Art. 34 | Untergeschosse | | 37 | | |
| Art. 35 | Wohnzone W1 | | 37 | | |
| Art. 36 | Wohnzone W2a | | 38 | | |
| Art. 37 | Wohnzone W2b, W3 und W4 | | 38 | | |
| D. | Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung | | | | |
| Art. 38 | Grundmasse | | 39 | | |
| Art. 39 | Dachgestaltung | | 40 | | |
| Art. 40 | Untergeschosse | | 42 | | |
| Art. 41 | Bauweise | | 43 | | |
| Art. 42 | Nutzweise | | 43 | | |
| E. | Gewerbe- und Industriezonen | | | | |
| Art. 43 | Grundmasse | | 44 | | |
| Art. 44 | Nutzweise, Bauweise | | 45 | | |
| F. | Zone für öffentliche Bauten | | | | |
| Art. 45 | Bauweise | | 47 | | |
| G. | Erholungszone | | | | |
| Art. 46 | Bauweise | | 48 | | |
| III. | Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen und | | | | |
| | Gestaltungsplanpflichtgebiete | | | | |
| Art. 47 | Allgemeine Anforderungen für Arealüberbauungen und | | | | |
| | Gestaltungsplanpflichtgebiete | | 49 | | |
| A) | Arealüberbauungen | | | | |
| Art. 48 | Zulässigkeit | | 49 | | |
| Art. 49 | Besondere Vorschriften | | 50 | | |
| | | | | | |
| | B) | Gestaltungsplanpflichtgebiete | | | |
| Art. 50 | Allgemeine Anforderungen | | | 51 | |
| Art. 51 | Spezifische Anforderungen | | | 52 | |
| IV. | Weitere Bestimmungen | | | | |
| Art. 52 | Messweise der Gebäudehöhe | | | 54 | |
| Art. 53 | Besondere Gebäude | | | 54 | |
| Art. 54 | Abstand gegenüber Strassen und Wegen | | | 54 | |
| Art. 55 | Fahrzeugabstellplätze | | | 55 | |
| Art. 56 | Ersatzabgabe | | | 61 | |
| Art. 57 | Parkraumplanung, Parkraumfonds | | | 62 | |
| Art. 58 | Spiel- und Ruheflächen | | | 62 | |
| Art. 59 | Dachbegrünung | | | 63 | |
| Art. 60 | Mobilfunkanlagen | | | 63 | |
| Art. 61 | Inanspruchnahme öffentlicher Grund | | | 64 | |
| Art. 62 | Naturgefahren | | | 64 | |
| V. | Schlussbestimmung | | | | |
| Art. 63 | Inkrafttreten | | | 65 | |
| Art. 58 | Aufhebung bisherigen Rechts | | | 65 | |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| <p>Links: Gültige BZO</p> | <p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>gelb hinterlegt = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO</p> <p>durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p> <p>grau hinterlegt = angenommene Änderungsanträge aufgrund Gemeindeversammlung vom 21.9.2015</p> <p>Die Änderungen führen durchgehend zu einer neuen Nummerierung der Artikel und Absätze, was nicht besonders markiert wird.</p> | <p>Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i></p> |
|-------------------------------|---|--|

I. Zonenordnung

Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen (Z) eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärm-schutz-Verordnung gelten:

| 1. Bauzonen | Z | ES |
|----------------------------------|-------|-----|
| Kernzonen | | |
| - Kernzone I | K I | III |
| - Kernzone II | K II | III |
| - Kernzone III | K III | III |
| | | |
| Zentrumszone | Z | III |
| | | |
| Wohnzonen | | |
| - 1-geschossige Wohnzone | W1 | II |
| - 2-geschossige Wohnzone, locker | W2a | II |
| - 2-geschossige Wohnzone, dicht | W2b | II |
| - 3-geschossige Wohnzone | W3 | II |

I. Zonenordnung

Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen (Z) eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärm-schutz-Verordnung gelten:

| 1. Bauzonen | Z | ES |
|----------------------------------|--------|-------|
| Kernzonen | | |
| - Kernzone I | K I | III |
| - Kernzone II a | K II a | III * |
| - Kernzone II b | K II b | II |
| - Kernzone III | K III | III |
| | | |
| Zentrumszone | Z | III |
| | | |
| Wohnzonen | | |
| - 1-geschossige Wohnzone | W1 | II |
| - 2-geschossige Wohnzone, locker | W2a | II |
| - 2-geschossige Wohnzone, dicht | W2b | II |
| - 3-geschossige Wohnzone | W3 | II |
| - 4-geschossige Wohnzone | W4 | II |

Ergänzung Zonentypen K II a und K II b

In dem im Plan speziell gekennzeichneten Gebiet gilt ES II (Schlossberg)

Ergänzung Zonentyp W4

Gemeinde Rüti
Anpassung Bau- und Zonenordnung

Gültige Fassung vom Juni 2004

Beantragte neue Fassung

Kurzkommentar

**Wohnzonen mit
Gewerbeerleichterung**

| | | |
|---|-----|-----|
| - 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | III |
| - 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG3 | III |

Gewerbe- und Industriezonen

| | | |
|-----------------|---|------|
| - Gewerbezone | G | III |
| - Industriezone | I | IV * |

| | | |
|------------------------------------|----|------|
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | II * |
|------------------------------------|----|------|

Erholungszone

| | | |
|-------------------------------|---|-----|
| - A = Familiengartenareal | E | II |
| - B = Schwimmbadareal | E | III |
| - C = Spiel- und Sportanlagen | E | III |

| | | |
|-------------------------|---|----|
| 2. Freihaltezone | F | II |
|-------------------------|---|----|

| | | |
|-----------------------|---|----|
| 3. Reservezone | R | II |
|-----------------------|---|----|

| | | |
|---|--|-----|
| * Abweichung: Areal Embru und Kläranlage | | III |
|---|--|-----|

**Wohnzonen mit
Gewerbeerleichterung**

| | | |
|---|-----|-----|
| - 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | III |
| - 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG3 | III |
| - 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG4 | III |

Gewerbe- und Industriezonen

| | | |
|-----------------|---|------|
| - Gewerbezone | G | III |
| - Industriezone | I | IV * |

| | | |
|------------------------------------|----|------|
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | II * |
|------------------------------------|----|------|

Erholungszone

| | | |
|-------------------------------|---|-----|
| - A = Familiengartenareal | E | II |
| - B = Schwimmbadareal | E | III |
| - C = Spiel- und Sportanlagen | E | III |

| | | |
|-------------------------|---|----|
| 2. Freihaltezone | F | II |
|-------------------------|---|----|

| | | |
|-----------------------|---|----|
| 3. Reservezone | R | II |
|-----------------------|---|----|

| | | |
|---|--|----------|
| * Abweichung: Areal Embru und Kläranlage Für die im Plan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (ES). | | II / III |
|---|--|----------|

Ergänzung Zonentyp WG4

In dem im Plan speziell gekennzeichneten Gebiet gilt ES III (Embru Area)

In den im Plan speziell gekennzeichneten Gebieten gilt ES III (ARA, Werkhof, Gemeindewerke/Feuerwehr/Busbetriebe)

Reservezone Schürwis & Neuhaus

Art. 2
Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5000 massgebend. Für die Kernzonen gelten zusätzlich die Detailpläne 1:500/1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500/ 1:1000 und für die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze der Original-Übersichtsplan 1:5000 "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze".

Art. 2
Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5000 massgebend. Für die Kernzonen gelten zusätzlich die Kernzonenpläne ~~1:500/~~1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500/ 1:1000 und für die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze der Original- Übersichtsplan 1:5000 "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze".

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

Art. 4

Grundsätze Zweckbestimmung

Die Kernzonen bezwecken:

- a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung;
- b) die Erhaltung der Eigenart des Dorfkerns sowie der Ortsteile Ferrach, Unter- und Oberfägswil sowie Untermoos;
- c) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

1. Allgemeine Vorschriften

a) Grundbestimmungen

Art. 3

Grundsätze Zweckbestimmung

Die Kernzonen bezwecken im Allgemeinen:

- a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung;
- b) die Erhaltung der Eigenart des Dorfkerns **mit den Quartieren Schlossberg und Weinberg** sowie der Ortsteile Ferrach, Unter- und Oberfägswil sowie Unter-Moos;
- c) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Um- und Neubauten haben sich an den bestehenden Merkmalen der jeweiligen Ortsteile zu orientieren. Die einzelnen Ortsteile weisen speziell folgende strukturellen Merkmale auf:

Dorfkern: Das Ortsbild wird geprägt durch die ehemalige Klosteranlage als historisches Zentrum, die Fabrikantenvillen samt parkähnlichem Umschwung sowie den zahlreichen, überwiegend 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsbauten entlang der Strassenzüge. Insgesamt resultiert dadurch ein halbstädtisches Erscheinungsbild, was

Die allgemeinen Bestimmungen werden systematischer gegliedert und inhaltlich ergänzt und präzisiert.

Rüti als Zentrum von regionaler Bedeutung unterstreicht.

Ferrach: Der ehemalige Weiler Ferrach wird beeinflusst durch die letzten ländlich geprägten 2-geschossigen Bauten die entlang der Alt-Ferrachstrasse aufgereiht bzw. zu kleinen Gruppen zusammengefasst sind.

Unter- und Oberfägswil: Der Weiler zeichnet sich aus durch die überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten entlang des Strassenzuges und durch seine ländliche Umgebung.

Unter-Moos: Das Erscheinungsbild des Weilers Unter-Moos ist geprägt durch seine kompakte Hofstruktur mit seinen überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten in ländlicher Umgebung.

Weinberg: Das Quartier an der Hangterrasse hat durch sein rasterartiges Strassensystem, den regelmässig aufgereihten 2- oder 3-geschossigen ehemaligen Arbeiterhäusern in offener Bauweise sowie den grosszügigen Gartenanteilen ein einheitliches Erscheinungsbild.

Schlossberg: Das Quartier zeichnet sich aus durch seine würfelförmigen, entlang des ansteigenden Hügelrückens gleichmässig verteilten Bauten. Der homogene Charakter der relativ dicht angeordneten 2- und 3-geschossigen Bauten wird durch den kleinräumigen Strassenraum noch akzentuiert. Dabei fällt auf, dass die Gebäude meist nicht direkt an der Strasse, sondern hinter Vorplätzen und eingezäunten Vorgärten stehen. Die gegen Süden gerichtete, stark begrünte Hangkante wird geprägt durch die beiden Schulhäuser und die villenartigen Wohnhäuser.

Art. 9
Gestaltung

Allgemein

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Aus-rüstungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Aussenrenovationen

² Aussenrenovationen, namentlich die Erneuerung des Aussenputzes, der Neuanstrich von Fassaden, das Aus-wechseln von Fenstern, das Neueindecken von Dächern haben die Gestaltungsanforderungen für Neu- und Um-bauten in der entsprechenden Kernzone zu erfüllen.

Untergeschosse

³ Sichtbare Untergeschosse sind in der Regel als Sockel zu gestalten.

Sonnenkollektoren

⁴ Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie nicht erheblich in Erscheinung treten.

Art. 4
Gestaltung

Allgemein

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Aus-rüstungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Aussenrenovationen

² Aussenrenovationen, namentlich die Erneuerung des Aussenputzes, der Neuanstrich von Fassaden, das Aus-wechseln von Fenstern, **Fensterläden und anderen fassa-denbildenden Elementen** sowie das Neueindecken von Dächern haben die Gestaltungsanforderungen für Neu- und Umbauten in der entsprechenden Kernzone zu erfüllen.

Untergeschosse

³ Sichtbare Untergeschosse sind in der Regel als Sockel zu gestalten.

Sonnenkollektoren

~~⁴ Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie nicht erheblich in Erscheinung treten.~~

Streichen, wird in § 238 Abs. 4 PBG geregelt: „Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.“

Böschungen

⁵ Ungesicherte Böschungen dürfen ein Neigungsverhältnis von 2:3 nicht übersteigen.

Solaranlagen

⁴ Solaranlagen auf Schrägdächern sind dachflächenbündig und zusammenhängend auszubilden. Soweit sie nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie im Trauf- oder im Firstbereich anzuordnen. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige, konstruktiv bedingte Übertragungen der Dachfläche zulässig.

Böschungen

~~⁵ Ungesicherte Böschungen dürfen ein Neigungsverhältnis von 2:3 nicht übersteigen.~~

b) Bauweise

aa) Ersatzbauweise

Art. 5

Bauweise, spezielle Bestimmungen

rot bezeichnete Gebäude

¹ Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind für den Ortsteil wichtige Bauten, welche den Strassenraum prägen. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeumrisses, des Gebäudeprofils und der wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Energieeffizienz oder des Gewässerraums liegt.

Auf die Dachfläche aufgesetzte Solaranlagen sind in der Kernzone gestalterisch unbefriedigend. Es sind zusammenhängende Flächen auszubilden.

→ Das Zentrum von Rüti ist ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung.

Wird bereits unter Art. 9, Abs. 1 bisherige BZO geregelt; neu Art. 4 Abs. 1

Art. 8

Bauweise, spezielle Bestimmungen

rot bezeichnete Gebäude

¹ Die in den Detailplänen rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeumrisses, des Gebäudeprofils und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

grau bezeichnete Gebäude

² Die in den Detailplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden oder gemäss den speziellen Bestimmungen der entsprechenden Kernzone neu erstellt werden. Dort, wo Gebäude von der Baubegrenzungslinie angeschnitten sind, ist diese massgebend.

Art. 10

Fassadengestaltung

Materialien, Farben

¹ Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Putz mit Phantasiestrukturen; grelle, auffallende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht gestattet.

² Bei Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden sind überdies Abweichungen von der Lage und vom äusseren Erscheinungsbild im Rahmen der Vorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

~~grau bezeichnete Gebäude~~

~~² Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden oder gemäss den speziellen Bauvorschriften der entsprechenden Kernzone neu erstellt werden. Dort, wo Gebäude von der Baubegrenzungslinie angeschnitten sind, ist diese massgebend.~~

bb) Gestaltungsvorschriften für Neubauten

Art. 6

Fassadengestaltung

Materialien, Farben

¹ Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. **Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in der Regel als Fachwerkbau oder in verputztem Mauerwerk auszuführen.** Putz mit Fantasiestrukturen; grelle, auffallende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht gestattet.

Für Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden, die in ihrer Nutzweise geändert werden, soll ein grösserer Spielraum gelten.

Die Kategorie der grau bezeichneten Gebäude ist nicht mehr zweckmässig.

Die Art. 18, 23 und 27 der bisherigen BZO werden neu in Art. 6 zusammengefasst.

Fenster

² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Die gesamte Fensterfläche darf nicht mehr als 30 % der betreffenden Fassadenfläche ausmachen. Es können zweiflüglige Fenster, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Kunststein oder Holz, die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

Aussentreppen, Aussentüren

³ Aussentreppen sind in ortsüblichem Natur- oder Kunststein auszuführen; an den rückwärtigen Fassaden sind Treppen aus Holz oder anderen Materialien zulässig. Aussentüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Balkone

⁴ Balkone sind dem jeweiligen Haustyp anzupassen. Sie sind in der Regel nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen höchstens 1,5 m, gemessen ab der Fassade, vorspringen. Sie dürfen zudem nicht über die Giebelfassade hinausragen.

Fenster

² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. ~~Die gesamte Fensterfläche darf nicht mehr als 30 % der betreffenden Fassadenfläche ausmachen.~~ Es können zweiflüglige Fenster, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Kunststein oder Holz, die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

Aussentreppen, Aussentüren

³ Aussentreppen sind in ortsüblichem Natur- oder Kunststein auszuführen; an den rückwärtigen Fassaden sind Treppen aus Holz oder anderen Materialien zulässig. Aussentüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Balkone

~~⁴ Balkone sind dem jeweiligen Haustyp anzupassen. Sie sind in der Regel nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen höchstens 1,5 m, gemessen ab der Fassade, vorspringen. Sie dürfen zudem nicht über die Giebelfassade hinausragen.~~

Die Limitierung des Fensteranteils erscheint nicht mehr zeitgemäss zu sein. → Beurteilung über gestalterische Anforderungen schliesst das Fassadenbild mit ein.

Die Gestaltung von Balkonen soll anhand der gestalterischen Kriterien gemäss Art. 4 und 6 BZO beurteilt werden.

Art. 11

Dachgestaltung

Bedachungsmaterial

¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht.

Vordächer

² Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise - in der Regel mit allseitigen Vordächern - auszubilden. Die Dachtraufe muss mindestens 0,7 m und das giebelseitige Vordach mindestens 0,35 m vor der Fassadenflucht liegen.

Dachaufbauten

³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur in der Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen gestattet. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:

- Giebellukarnen 2,5 m²
- Schleppgauben 1,5 m² (Fronthöhe max. 1,0 m)
- Ochsenaugen 0,5 m²

Art. 7

Dachgestaltung

Bedachungsmaterial

¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht.

Vordächer

~~² Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise - in der Regel mit allseitigen Vordächern - auszubilden. Die Dachtraufe muss mindestens 0,7 m und das giebelseitige Vordach mindestens 0,35 m vor der Fassadenflucht liegen.~~

Dachaufbauten

~~³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur in der Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen gestattet. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:~~

- ~~— Giebellukarnen 2,5 m²~~
- ~~— Schleppgauben 1,5 m² (Fronthöhe max. 1,0 m)~~
- ~~— Ochsenaugen 0,5 m²~~

Nicht mehr zweckmässig. Artikel soll zugunsten von mehr Spielraum gestrichen werden.

Dacheinschnitte

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachfenster

⁵ Liegende Dachfenster müssen hochrechteckige Form aufweisen. Pro 70 m² Dachfläche darf nicht mehr als ein Dachfenster von maximal 0,3 m² Glasfläche verwendet werden.

Dachaufbauten

² Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten.

Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden.

Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Dacheinschnitte

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachfenster

⁴ Liegende Dachfenster müssen hochrechteckige Form aufweisen. Pro 50 m² Dachfläche darf nicht mehr als ein Dachfenster von maximal 0,5 m² Glasfläche verwendet werden.

Dachfenster in Solaranlagen integriert

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.



Kamine

⁶ Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sind in der Regel mit Kaminhüten auszustatten.

Art. 8a

Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig. In der Kernzone III sind zusätzlich Landwirtschaftsbetriebe gestattet.

Dachflächenlichtbänder

⁶ Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Kamine

⁷ Kamine sind in Anzahl und Grösse ~~und Ausbildung der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sind in der Regel mit Kaminhüten auszustatten.~~ auf das technisch Notwendige zu beschränken. Bei Umbauten sind bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäuden die Kamine in der Regel mit herkömmlichen Kaminhüten auszustatten. Bei Neu- und Ersatzbauten sind auch zeitgemässe Formen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

c) Nutzweise

Art. 8

Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig. **In der Kernzone II b sind nur nicht störende Betriebe zulässig.**



Mit der Anpassung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass bei Umbauten das herkömmliche Erscheinungsbild wegleitend ist. Bei Neu- und Ersatzbauten ist die Forderung von herkömmlichen Kaminhüten nicht mehr zeitgemäss.

Neue Kernzone im Bereich Weinberg.

Art. 3
Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Ausführung eines Ersatzbaues gesichert ist.

Art. 14
Umgebung

Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Veränderungen können bewilligt werden, sofern das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird und gegenüber dem Nachbargrundstück fließende Übergänge gewährleistet sind.

Vorgärten

² Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind in der Regel zu chaussieren oder mit einer Pflasterung zu versehen.

d) Gebäudeabbruch

Art. 9
Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Ausführung eines Ersatzbaues gesichert ist.

e) Terraingestaltung

Art. 10
Umgebung

Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Veränderungen können bewilligt werden, sofern das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird und gegenüber dem Nachbargrundstück fließende Übergänge gewährleistet sind.

Vorgärten

² Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind in der Regel zu chaussieren oder mit einer Pflasterung zu versehen. **Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.**

Typische Elemente des herkömmlichen Charakters sind Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Einzelbäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen im Wechselspiel.

Brunnen

³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Raumwirksame Mauern

⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Mauern mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Freiräume

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Es dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

Besondere Aussenräume

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Prägende Merkmale, wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Strassenräume werden daneben durch die angrenzende Bebauung geprägt und gefasst. Die Stellung, Fassadenstruktur und Höhe der Bauten ist daher von Bedeutung.

Art. 5
Baubegrenzungslinien

Hauptgebäude sind auf die in den Detailplänen bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen.

Art. 6
Strassenabstand

Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Art. 7
Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Erhaltenswerter Baumbestand

⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten schutzwürdigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Verkehrssicherheit

⁸ Abweichungen von Art. 10 Abs. 1 bis 7 können im Interesse der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

f) Ergänzende Bestimmungen

Art. 5
Baubegrenzungslinien

~~Hauptgebäude sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen.~~

Art. 11
Strassenabstand

Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Art. 12
Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Baubegrenzungslinien werden aufgehoben, da nicht mehr zweckmässig.

Art. 12

Reklamen

Allgemein

¹ Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, wenn sie blenden oder ihre Lichtintensität übermässig ist, sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen gleicher Aussage zulässig.

Fläche

² Die Fläche freistehender Reklamen darf nicht grösser als 1,6 m² sein. Reklamekästen und -tafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von insgesamt 1,2 m² aufweisen.

Schriften

³ Schriften dürfen nicht höher als 0,4 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.

Vorspringende Anlagen

⁴ Reklamen dürfen höchstens 0,8 m von der Fassade vorspringen.

Art. 13

Reklamen

Allgemein

¹ Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, wenn sie blenden oder ihre Lichtintensität übermässig ist, sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen gleicher Aussage zulässig.

Fläche

² Die Fläche freistehender Reklamen darf nicht grösser als 1.6 m² sein. Reklamekästen und -tafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von **insgesamt** 1.2 m² aufweisen.

Schriften

³ Schriften dürfen nicht höher als 0.4 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.

Vorspringende Anlagen

⁴ Reklamen dürfen höchstens 0.8 m von der Fassade vorspringen.

Abweichungen

⁵ Abweichungen von den vorstehenden Massvorschriften sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.

Art. 13

Aussenantennen

Innerhalb der Kernzonen ist die Erstellung von Aussenantennen und anderen, äusserlich in Erscheinung tretenden Einrichtungen für den Radio- und Fernsehempfang untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

a) Kernzone I

Art. 15

Freiräume

Innerhalb der im Detailplan bezeichneten Freiräume dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

Art. 16

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Detailplan zu entsprechen.

Abweichungen

⁵ Abweichungen von den vorstehenden Massvorschriften sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.

Art. 14

Aussenantennen

Innerhalb der Kernzonen ist die Erstellung von Aussenantennen und anderen, äusserlich in Erscheinung tretenden Einrichtungen für den Radio- und Fernsehempfang untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

2. Spezielle Bauvorschriften

a) Kernzone I

~~Art. 15~~

~~*Freiräume*~~

~~Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.~~

Art. 15

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Kernzonenplan zu entsprechen.

Neu in Art. 10 Abs. 5

Art. 17

Neubauten Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Freiflächenziffer mind. 10 %
- Anrechenbare Geschossezahlen:
 - Vollgeschosse max. 3
 - Dachgeschosse max. 2
- Gebäudehöhe max. 9,5 m

- Grundabstand zur Grenze mind. 3,5 m
- Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6,0 m

- Zuschlagsfreie Fassadenlänge 20,0 m
- Gebäudelänge max. 45,0 m
- Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite max. 16,0 m

Art. 18

Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Fachwerkbau oder in verputztem Mauerwerk auszuführen; Holzverschaltungen sind nicht zulässig.

² Der Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur dort gestattet, wo das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 16

Neubauten Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Freiflächenziffer mind. 10 %
- Anrechenbare Geschossezahlen:
 - Vollgeschosse max. 3
 - Dachgeschosse max. 2
- Gebäudehöhe max. 9.5 m
- **Firshöhe max. 7.0 m**
- Grundabstand zur Grenze mind. 3.5 m
- Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m

- Zuschlagsfreie Fassadenlänge 20.0 m
- Gebäudelänge max. 45.0 m
- Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite max. 16.0 m

Art. 17

*Fassadengestaltung **Schaufenster***

~~¹ Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Fachwerkbau oder in verputztem Mauerwerk auszuführen; Holzverschaltungen sind nicht zulässig.~~

Der Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur dort gestattet, wo das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 19

Dachgestaltung

Dachform

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Dachform und -neigung sowie die Firstrichtung sollen auf diejenige der am nächsten stehenden rot bezeichneten Wohnbauten abgestimmt werden. Für Besondere Gebäude können andere Schrägdächer zugelassen werden.

Art. 20

Baumschutz

Die im Detailplan bezeichneten schutzwürdigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

b) Kernzone II

Art. 21

Firstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art. 18

Dachgestaltung

Dachform

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Dachform und -neigung sowie die Firstrichtung sollen auf diejenige der am nächsten stehenden rot bezeichneten Wohnbauten abgestimmt werden. Für Besondere Gebäude können andere **Dachformen** zugelassen werden.

Art. 20

Baumschutz

~~Die im Detailplan bezeichneten schutzwürdigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.~~

b) Kernzone II **a und II b**

Art. 19

Firstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Neu in Art. 10 Abs. 7

Art. 22

Neubauten

Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Freiflächenziffer mind. 10 %
- Anrechenbare Geschossezahlen:
 - Vollgeschosse max. 3
 - Dachgeschosse max. 2
- Gebäudehöhe max. 9,5 m
- Grundabstand zur Grenze mind. 3,5 m
- Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6,0 m
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge 20,0 m
- Gebäudelänge max. 45,0 m
- Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite max. 16,0 m

Art. 20

Neubauten

Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- | | K II a | K II b |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| - Freiflächenziffer | mind. 20 % | mind. 50 % |
| - Anrechenbare Geschossezahlen: | | |
| Vollgeschosse | max. 3 | max. 2 |
| Dachgeschosse | max. 2 | max. 2 |
| - Gebäudehöhe | max. 9.5 m | max. 8.1 m |
| - Firsthöhe | max. 7.0 m | max. 5.5 m |
| - Grundabstand zur Grenze | mind. 3.5 m | mind. 5.0 m |
| - Mehrlängenzuschlag | 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m | |
| - Zuschlagsfreie Fassadenlänge | 20.0 m | 16.0 m |
| - Gebäudelänge* | max. 45.0 m | max. 16.0 m |
| - Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite* | max. 16.0 m | max. 12.0 m |

* Für die Gebiete Weinberg und Schlossberg in der Zone KII a gilt eine max. Gebäudelänge von 25.0 m und eine max. Gebäudetiefe von 14.0 m.

Die Freiflächenziffer in der Zone KII a schwankt im Bestand sehr stark. Für Neubauten erscheint eine Freiflächenziffer von 20 % angemessen.

Grenzbauten werden erschwert

Art. 23

Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Fachwerkbau, in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Holzverschalungen können untersagt werden.

Schaufenster

² Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 24

Dachgestaltung

Dachform

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 35° und 50° neuer Teilung liegen. Für Besondere Gebäude können andere Schrägdächer zugelassen werden.

c) Kernzone III

Art. 25

Firstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art. 21

Fassadengestaltung **Schaufenster**

~~¹ Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Fachwerkbau, in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Holzverschalungen können untersagt werden.~~

Schaufenster

² Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 22

Dachgestaltung

Dachform

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen **30° und 45°** ~~neuer Teilung~~ liegen. Für Besondere Gebäude können andere **Dachformen** zugelassen werden.

c) Kernzone III

Art. 23

Firstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Andere Materialien sollen bei besonders guten Projekten nicht ausgeschlossen werden.

Auch Flachdächer für besondere Gebäude zulassen.
Neue Teilung entspricht Gon (g) → Vollwinkel = 400 Gon.
Alte Teilung entspricht Grad ° → Vollwinkel = 360 Grad.
Dachneigungen werden heute üblicherweise in Grad angegeben.

Art. 26
Neubauten

Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Freiflächenziffer mind. 10 %
- Anrechenbare Geschosszahlen:
 - Vollgeschosse max. 2
 - Dachgeschosse max. 2
- Gebäudehöhe max. 7,0 m

- Grundabstand zur Grenze mind. 3,5 m
- Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge 20,0 m
- Gebäudelänge max. 30,0 m

Art. 24
Neubauten

Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Freiflächenziffer **mind. 20 %**
- Anrechenbare Geschosszahlen:
 - Vollgeschosse max. 2
 - Dachgeschosse max. 2
- Gebäudehöhe max. 7.0 m
- **Firsthöhe max. 7.0 m**
- Grundabstand zur Grenze mind. 3.5 m
- Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge 20.0 m
- Gebäudelänge max. 30.0 m

Art. 25

Umnutzung von Ökonomiebauten

1 Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiebauten mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.

Umnutzungen sollen nicht zu einem übermässigen Nutzungsdruck im Dachraum führen (Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte etc.). Daher wird das zulässige Umnutzungsvolumen beschränkt.

Art. 27

Fassadengestaltung

Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Fachwerkbau, in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Holzverschalungen können untersagt werden.

Art. 28

Dachgestaltung

Dachform

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 35° und 50° neuer Teilung liegen. Für Besondere Gebäude können andere Schrägdächer zugelassen werden.

² Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100 % für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.

~~Art. 27~~

~~Fassadengestaltung~~

~~Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Fachwerkbau, in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Holzverschalungen können untersagt werden.~~

Art. 26

Dachgestaltung

Dachform

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen **30° und 45° neuer Teilung** liegen. Für Besondere Gebäude können andere **Dachformen** zugelassen werden.

² Auf den im Kernzonenplan Oberfägswil rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 sind Dachaufbauten nicht gestattet. Pro 50 m² Dachfläche dürfen auf diesen Gebäuden nicht mehr als zwei Dachfenster von je maximal 0.5 m² Glasfläche erstellt werden.

Bei Ersatzbauten mit Tiefgaragen oder anderen ortsbildgerechten Lösungen gilt die Nutzungsvorgabe nicht.

Bei besonderen Gebäuden sollen auch Flachdächer möglich sein. Neue Teilung entspricht Gon (g) → Vollwinkel = 400 Gon. Alte Teilung entspricht Grad °. Vollwinkel = 360 Grad. Dachneigungen werden heute üblicherweise in Grad angegeben. Ausnahme für Kernzonenplan Oberfägswil, da dort die bestehenden Dachflächen sehr ruhig sind (bis heute keine Dachaufbauten).

3. Erleichterung für besonders gute Projekte

Art. 27

Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.

Art. 27 geht den übrigen Kernzonenvorschriften vor (auch den rot bezeichneten Gebäuden).

B. Zentrumszone

Art. 29 Grundmasse

1

| | |
|-------------------------------|--------|
| Ausnutzungsziffer max. | 100 % |
| Freiflächenziffer mind. | 15 % |
| Anrechenbare Geschossezahlen: | |
| - Vollgeschosse max. | 4 |
| - Dachgeschosse max. | 2 |
| Gebäudehöhe max. | 15,5 m |
| Firsthöhe max. | 7 m |
| Grenzabstand mind. | 5 m |
| Zuschlagsfreie Fassadenlänge | 20 m |
| Mehrlängenzuschlag: | |
| 1/3 der Mehrlänge, höchstens | 6 m |
| Gebäuelänge max. | 50 m |

Abstand gegen andere Zonen

² Gegenüber Grundstücken in Kernzonen, Wohnzonen sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Grenzabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

B. Zentrumszone

Art. 28 Grundmasse

1

| | |
|-------------------------------|--------|
| Ausnutzungsziffer max. | 100 % |
| Freiflächenziffer mind. | 15 % |
| Anrechenbare Geschossezahlen: | |
| - Vollgeschosse max. | 4 |
| - Dachgeschosse max. | 2 |
| Gebäudehöhe max. | 15.5 m |
| Firsthöhe max. | 7.0 m |
| Grenzabstand mind. | 5.0 m |
| Zuschlagsfreie Fassadenlänge | 20.0 m |
| Mehrlängenzuschlag: | |
| 1/3 der Mehrlänge, höchstens | 6.0 m |
| Gebäuelänge max. | 50.0 m |

~~Abstand gegen andere Zonen~~

~~² Gegenüber Grundstücken in Kernzonen, Wohnzonen sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Grenzabstand von mindestens 10 m einzuhalten.~~

Gemäss § 49 a. Abs.2 PBG gilt max. ein Dachgeschoss über Flachdächern

Begriff in der gesamten BZO vereinheitlichen.

Kommt so gut wie nicht zum Tragen und kann deshalb gestrichen werden.

Art. 29a Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

² Bei Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einordnung in die Umgebung erzielt werden kann.

Strassenabstand

² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Art. 29 Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

~~² Bei Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einordnung in die Umgebung erzielt werden kann.~~

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

Vorschriften zur Zentrumszone ergänzen gleich dem Art. 6 bisherige BZO der Kernzonenvorschriften.

Neu unter den allgemeinen Vorschriften Art. 59.

Damit entsteht ein grösserer Spielraum für die Grundriss- und Volumengestaltung, wobei auf eine flächeneutrale Umlagerung zu achten ist. Dachaufbauten sollen auf einem solchen Attikageschoss nicht zusätzlich möglich sein.



Attikageschoss
gemäss PBG



Attikageschoss gemäss
BZO

Dachdurchbrüche

³ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von weniger als 0,3 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Art. 30

Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge von 50 m gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dachdurchbrüche

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von ~~weniger als 0,3 m²~~ maximal 0,5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Dachfenster in Solaranlagen integriert

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 30

Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge von 50,0 m gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Die Grösse der Dachflächenfenster wird denjenigen in den Kernzonen angepasst.

Schreibweise vereinheitlichen

Art. 31

Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig. Im Unter- und Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zugelassen.

Wohnanteil

² Der Wohnanteil muss mindestens 20 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

Art. 31

Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig. **Strassenseitig sind** im Unter- und Erdgeschoss **bis auf eine Raumentiefe von 8.0 m, gemessen ab der Fassade**, Wohnungen nicht zugelassen. **Davon ausgenommen sind Bauten entlang der Schlossbergstrasse und des Inselwegs.**

Wohn- und Gewerbeanteil

² Der Wohnanteil muss mindestens 20 %, **der Gewerbeanteil mindestens 30 %** der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

Die heutige Formulierung ist restriktiv und lässt keinen Spielraum offen. In einen Garten orientierte Erd- oder Untergeschosse sollen künftig genutzt werden können.

Es erscheint notwendig neben einem minimalen Wohnanteil auch einen minimalen Gewerbeanteil festzulegen.

C. Wohnzonen

Art. 33 Grundmasse

1

| Zone | W1 | W2a | W2b | W3 | Zone | W1 mit Schräg- dach | W1 mit Flach- dach | W2a | W2b | W3 | W4 |
|--|--------|--------|--------|--------|--|------------------------------|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Ausnutzungsziffer max. | 20 % | 30 % | 40 % | 60 % | Ausnutzungsziffer max. | 20 % | 35 % | 30 % | 40 % | 60 % | 80 % |
| Anrechenbare Geschosszahlen: - Vollgeschosse max. - Dachgeschosse max. | 1 1 | 2 2 | 2 2 | 3 2 | Anrechenbare Geschosszahlen: - Vollgeschosse max. - Dachgeschosse max. | 1 1 | 2 - | 2 2 | 2 2 | 3 2 | 4 2 |
| Gebäudehöhe max. | 4,5 m | 7,5 m | 7,5 m | 10,5 m | Gebäudehöhe max. | 4,5 m | 6,5 m | 7,5 m | 7,5 m | 10,5 m | 13,5 m |
| Firsthöhe max. | 5,5 m | 5,5 m | 5,5 m | 7,0 m | Firsthöhe max. | 5,5 m | 2,5 m | 5,5 m | 5,5 m | 7,0 m | 7,0 m |

C. Wohnzonen

Art. 32 Grundmasse

1

Es soll eine neue Zone W4 eingeführt werden.



Visualisierung 2 VG anstelle von DG

| | | | | | Zone | W1 mit Schrag- dach | W1 mit Flach- dach | W2a | W2b | W3 | W4 |
|--|----------------------------------|------------|------------|-------------|--|----------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Grenzabstände mind. - kleiner Grundabstand - grosser Grundabstand | 6 m 10 m | 5 m 8 m | 5 m 8 m | 6 m 10 m | Grundab- stände mind. - kleiner Grund- abstand - grosser Grund- abstand | 6.0 m 10.0 m | 6.0 m 10.0 m | 5.0 m 8.0 m | 5.0 m 8.0 m | 6.0 m 10.0 m | 6.0 m 12.0 m |
| Zuschlagsfreie Fassadenlänge | In allen Zonen 16 m | | | | Zuschlags- freie Fassa- denlänge | In allen Zonen 16 m | | | | | |
| Mehrlängenzuschlag | 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6 m | | | | Mehrlängen- zuschlag | 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6 m | | | | | |
| Gebäudelänge max. | 25 m | 25 m | 35 m | 50 m | Gebäude- länge max. | 25.0 m | 25.0 m | 25.0 m | 35.0 m | 50.0 m | 50.0 m |

Begriff in der gesamten BZO vereinheitlichen.

Der grosse Grenzabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.
Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grenzabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Der grosse Grenzabstand Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grenzabstand Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.
Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grenzabstand Grundabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Bauweise

² Die geschlossene Überbauung ist in allen Zonen ausser der Wohnzone W1 bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 33a

Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

² Bei Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einordnung in die Umgebung erzielt werden kann.

Bauweise

² Die geschlossene Überbauung ist in allen Zonen ~~ausser der Wohnzone W1~~ bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 33

Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

~~² Bei Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einordnung in die Umgebung erzielt werden kann.~~

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

Doppeleinfamilienhäuser sollen auch in der W1 möglich sein.

Neu unter den allgemeinen Vorschriften Art. 59

Damit entsteht ein grösserer Spielraum für die Grundriss- und Volumengestaltung, wobei auf eine flächenneutrale Umlagerung zu achten ist. Dachaufbauten sollen auf einem solchen Attikageschoss nicht zusätzlich möglich sein.



Attikageschoss
gemäss PBG



Attikageschoss
gemäss BZO

Dachdurchbrüche

³ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von weniger als 0,3 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dachdurchbrüche

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von ~~weniger als 0,3 m²~~ maximal 0.5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Dachfenster in Solaranlagen integriert

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Die Grösse der Dachflächenfenster wird denjenigen in den Kernzonen angepasst.

Art. 34

Untergeschosse

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von 7.0 m nicht überschreiten.

Gilt bisher nur für W1. Ersetzt Art. 34 Abs. 4 bisherige BZO und gilt neu für alle Zonen mit Ausnahme von den Kernzonen sowie den Gewerbe- und Industriezone.



Art. 34

Wohnzone W1

Bauweise

¹ In der Wohnzone W1 sind Hauptgebäude in offener Überbauung zu erstellen.

Nutzweise

² Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig. Läden sind nicht gestattet.

Art. 35

Wohnzone W1

Bauweise

~~¹ In der Wohnzone W1 sind Hauptgebäude in offener Überbauung zu erstellen.~~

Nutzweise

² Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig. Läden sind nicht gestattet.

In der Zone W1 sollen Doppel- und Einfamilienhäuser ermöglicht werden.

Dachform, Dachaufbauten

³ Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu erstellen. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zugelassen.

Untergeschosse

⁴ Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Art. 35

Wohnzone W2a

Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig.

Art. 36

Wohnzonen W2b und W3

Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und nicht störende Gewerbe zulässig.

~~Dachform, Dachaufbauten~~

~~³ Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu erstellen. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zugelassen.~~

~~Untergeschosse~~

~~⁴ Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.~~

~~Art. 36~~

~~*Wohnzone W2a*~~

~~Nutzweise~~

~~Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig.~~

~~Art. 37~~

~~*Wohnzonen W2b, W3 und W4*~~

~~Nutzweise~~

~~Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und nicht störende Gewerbe zulässig.~~

Nicht mehr zweckmässig. Es sollen auch Flachdächer zugelassen werden. Allgemeiner Art. 33 Dachgestaltung in der Wohnzone

Wird neu unter Art. 34 für alle Wohnzonen geregelt.

D. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 37 Grundmasse

| Zone | WG2 | WG3 |
|-------------------------------|----------------------------------|--------|
| Ausnutzungsziffer max. | 40 % | 60 % |
| Anrechenbare Geschossezahlen: | | |
| - Vollgeschosse max. | 2 | 3 |
| - Dachgeschosse max. | 2 | 2 |
| Gebäudehöhe max. | 8,0 m | 11,5 m |
| Firsthöhe max. | 5,5 m | 7,0 m |
| Grenzabstand mind. | | |
| - kleiner Grundabstand | 5,0 m | 6,0 m |
| - grosser Grundabstand | 8, m | 10,0 m |
| Zuschlagsfreie Fassadenlänge | In allen Zonen 20 m | |
| Mehrlängenzuschlag | 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6 m | |
| Gebäuelänge max. | 35,0 m | 50,0 m |

D. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 38 Grundmasse

| Zone | WG2 | WG3 | WG4 |
|-------------------------------|------------------------------------|--------|--------|
| Ausnutzungsziffer max. | 40 % | 60 % | 80 % |
| Anrechenbare Geschossezahlen: | | | |
| - Vollgeschosse max. | 2 | 3 | 4 |
| - Dachgeschosse max. | 2 | 2 | 2 |
| Gebäudehöhe max. | 8.0 m | 11.5 m | 14.5 m |
| Firsthöhe max. | 5.5 m | 7.0 m | 7.0 m |
| Grundabstände mind. | | | |
| - kleiner Grundabstand | 5.0 m | 6.0 m | 6.0 m |
| - grosser Grundabstand | 8.0 m | 10.0 m | 12.0 m |
| Zuschlagsfreie Fassadenlänge | In allen Zonen 20 m | | |
| Mehrlängenzuschlag | 1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m | | |
| Gebäuelänge max. | 35.0 m | 50.0 m | 50.0 m |

Es soll eine neue Zone W4 eingeführt werden

Begriff in der gesamten BZO vereinheitlichen.

Der grosse Grenzabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundgrenzabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Art. 37a

Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

² Bei Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einordnung in die Umgebung erzielt werden kann.

Der grosse ~~Grenzabstand~~ Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine ~~Grenzabstand~~ Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundgrenzabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Art. 39

Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

~~² Bei Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einordnung in die Umgebung erzielt werden kann.~~

Begriffe in der BZO vereinheitlichen

Neue allgemeine Formulierung unter Art. 59

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dachdurchbrüche

³ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von weniger als 0,3 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Dachdurchbrüche

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von ~~weniger als~~ maximal 0.5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Damit entsteht ein grösserer Spielraum für die Grundriss- und Volumengestaltung, wobei auf eine flächeneutrale Umlagerung zu achten ist.



Attikageschoss
gemäss PBG



Attikageschoss
gemäss BZO

Die Grösse der Dachflächenfenster wird denjenigen in den Kernzonen angepasst.

Dachfenster in Solaranlagen integriert

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 40

Untergeschosse

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von 7.0 m nicht überschreiten.

Gilt bisher nur für W1. Ersetzt Art. 34 Abs. 4 bisherige BZO und gilt neu für alle Zonen mit Ausnahme von den Kernzonen sowie den Gewerbe- und Industriezonen.



Art. 38

Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 39

Nutzweise

Beschränkungen

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig.

Wohnanteil

² Die Wohnzwecken dienende Fläche muss wenigstens 40 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

Art. 41

Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 42

Nutzweise

Beschränkungen

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig.

Wohnanteil

² Die Wohnzwecken dienende Fläche muss wenigstens 40 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

E. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 41 Grundmasse

1

| Zone | G | I |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Baumassenziffer max. | 4,0 m ³ /m ² | 7,0 m ³ /m ² |
| Freiflächenziffer mind. | 10 % | 10 % |
| Gebäudehöhe max. | 13,5 m | 17,5 m |
| Firsthöhe max. | 3,5 m | 3,5 m |
| Grenzabstand mind. | 3,5 m | 3,5 m |

Abstand gegen andere Zonen

² Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen, Kernzonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Gestaltung Freifläche

³ Die mit der Freiflächenziffer errechnete Fläche ist als Grünfläche zu gestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

E. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 43 Grundmasse

1

| Zone | G | I |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Baumassenziffer max. | 5.0 m ³ /m ² | 7.0 m ³ /m ² |
| Freiflächenziffer mind. | 10 % | 10 % |
| Gebäudehöhe max. | 13.5 m | 17.5 m |
| Firsthöhe max. | 3.5 m | 3.5 m |
| Grenzabstand Grundabstand mind. | 3.5 m | 3.5 m |

Abstand gegen andere Zonen

² Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen, Kernzonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Abstand von 10.0 m einzuhalten.

Gestaltung Freifläche

³ Die mit der Freiflächenziffer errechnete Fläche ist als Grünfläche zu gestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

Schreibweise vereinheitlichen

Art. 42

Nutzweise, Bauweise

¹ Die Gewerbe- und Industriezonen sind in erster Linie für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen.

² In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende, in der Industriezone auch stark störende Betriebe zulässig.

³ In den Gewerbe- und Industriezonen sind Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen gestattet.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

Art. 44

Nutzweise, Bauweise

¹ Die Gewerbe- und Industriezonen sind in erster Linie für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen.

² In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende, in der Industriezone auch stark störende Betriebe zulässig.

³ In den Gewerbe- und Industriezonen sind Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen gestattet.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

⁵ In Ergänzung zu Art. 44 Abs. 1 und 2 sind die nachstehenden Gewerbe- und Industriezonen aufgrund der infrastrukturellen und verkehrstechnischen Voraussetzungen in erster Linie bestimmt für:

a) Joweid Zentrum, Neuhof / Pilgerhof, Embru Areal:
Industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe

Präzisierung aufgrund Hinweis von ARE

Zentrumsergänzende Inhalte sind mit der GP-Pflicht unter Art. 51 geregelt.

In der Gewerbezone Neuhof / Pilgerhof soll die Baumasse von 4.0 m³/m² auf 5.0 m³/m² z.G. eines grösseren Entwicklungsspielraumes erhöht werden.

b) Waldau:
Produktionsbetriebe

In der Gewerbezone Waldau soll die Baumasse von 4.0 m³/m² auf 5.0 m³/m² z.G. eines grösseren Entwicklungsspielraumes erhöht werden. Zudem soll die Nutzweise entsprechend der Lagequalität (nähe Autobahnanschluss) präzisiert werden.

c) Eichwies:
Handwerkliche Gewerbebetriebe

In der Gewerbezone Eichwies soll die Baumasse von 4.0 m³/m² auf 5.0 m³/m² z.G. eines grösseren Entwicklungsspielraumes erhöht werden. Zudem soll die Nutzweise primär auf handwerkliche Betriebe ausgerichtet werden.

d) Roosriet:
Handwerkliche und publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen

In den Gebieten a) und b) sind überdies Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben, wie Fabrikläden, Verkaufslager von Handwerksbetrieben oder Neuwagenausstellungen von Garagebetrieben, im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 43

Bauweise

¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten bis auf eine Tiefe von 12 m ab der Zonengrenze:

- bezüglich der Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone,
- eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m.

² Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

³ Im übrigen gelten nur die weiteren Bestimmungen dieser Bauordnung (Art. 46-56) und das Planungs- und Baugesetz.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 45

Bauweise

~~¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten bis auf eine Tiefe von 12.0 m ab der Zonengrenze:~~

- ~~– bezüglich der Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone,~~
- ~~– eine maximale Gebäudehöhe von 10.5 m.~~

¹ Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

² Im **Ü**brigen gelten nur die weiteren Bestimmungen dieser Bauordnung (Art. **52-62**) und **die kantonalrechtlichen Vorschriften des** Planungs- und Baugesetzes.

Kantonalrechtliche Bauvorschriften:
- Gebäudehöhe max. 25 m
- Grundabstand min. 3.5 m

G. Erholungszone

Art. 43a

Bauweise

¹ Die Erholungszone gliedert sich gemäss Zonenplan in die Teilzonen A (Familiengärten), B (Schwimmbad) und C (Spiel- und Sportanlagen).

² In den Teilzonen A sind Familiengärten mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine maximale Grundfläche von 10 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6 m und eine grösste Höhe von 3 m nicht übersteigen. In der Teilzone B sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb des Schwimmbades zulässig. In der Teilzone C sind Bauten und Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen gestattet.

³ Allgemein ist die geschlossene Überbauung gestattet. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone sind deren Grenzabstände einzuhalten.

G. Erholungszone

Art. 46

Bauweise

¹ Die Erholungszone gliedert sich gemäss Zonenplan in die Teilzonen A (Familiengärten), B (Schwimmbad) und C (Spiel- und Sportanlagen).

² In den Teilzonen A sind Familiengärten mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine maximale Grundfläche von 10,0 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6,0 m und eine grösste Höhe von 3,0 m nicht übersteigen. In der Teilzone B sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb des Schwimmbades zulässig. In der Teilzone C sind Bauten und Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen gestattet.

³ Allgemein ist die geschlossene Überbauung gestattet. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone sind deren Grenzabstände einzuhalten.

Schreibweise vereinheitlichen

III. Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen

Art. 44 Zulässigkeit

¹ Arealüberbauungen im Sinne der §§ 69 ff. PBG sind in den Zonen KI, K II, Z, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 zugelassen.

III. Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 47

Allgemeine Anforderungen für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete

¹ Zur Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen bei Neubauten maximal 50 % fossile Energieträger (inkl. gesetzliche Vorgabe) eingesetzt werden. Strengere Vorgaben des kantonalen Rechts und anders lautende Anordnungen der kommunalen Energieplanung gehen vor.

² Es sind in der Regel einheimische und standortgerechte Baumarten, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Die Umgebung ist nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten.

A) Arealüberbauungen

Art. 48 Zulässigkeit

¹ Arealüberbauungen im Sinne der §§ 69 ff. PBG sind in den Zonen KI, K II a, K II b, Z, W2a, W2b, W3, W4, WG2, ~~und~~ WG3 und W4 zugelassen.

Auch ökologische Anliegen sind zu fördern. Die Grundsätze sind im LEK umschrieben.

Arealfläche

² Die Arealfläche muss folgende Mindestmasse umfassen:

- In den Zonen W2a, W2b und WG2 = 2'000 m²
- In den Zonen KI, KII und Z = 3'000 m²
- In den Zonen W3 und WG3 = 4'000 m²

Art. 45

Besondere Vorschriften

Ausnutzungsziffer

¹ Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um höchstens 15 % der zonengemässen Ausnutzung, in der Zentrumszone um höchstens 30 %.

Abstände

² Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die baugesetzlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

Gebäudelänge

³ Die Gebäudelängen sind nicht begrenzt.

Geschosse, Gebäudehöhe

⁴ In den Zonen W2b und WG2 sind maximal drei Vollgeschosse; in den Zonen KI und KII maximal vier Vollgeschosse und in den Zonen Z, W3 und WG3 maximal fünf Vollgeschosse gestattet. Für jedes zulässige Mehrgeschoss kann die Gebäudehöhe um 3 m erhöht werden.

Arealfläche

² Die Arealfläche muss folgende Mindestmasse umfassen:

- In den Zonen W2a, W2b und WG2 = 2'000 m²
- In den Zonen KI, **K II a, K II b** und Z = 3'000 m²
- In den Zonen W3, ~~und~~ WG3, **W4 und WG4** = 4'000 m²

Art. 49

Besondere Vorschriften

Ausnutzungsziffer

¹ Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um höchstens 15 % der zonengemässen Ausnutzung, in der Zentrumszone um höchstens 30 %.

Abstände

~~² Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die baugesetzlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.~~

Gebäudelänge

² Die Gebäudelängen sind nicht begrenzt.

Geschosse, Gebäudehöhe

³ In den Zonen W2b, WG2 und **K II b** sind maximal drei Vollgeschosse; in den Zonen KI und **K II a** maximal vier Vollgeschosse, ~~und~~ in den Zonen Z, W3 und WG3 maximal fünf Vollgeschosse **und in den Zonen W4 und WG4 maximal sechs Vollgeschosse** gestattet. Für jedes zulässige Mehrgeschoss kann die Gebäudehöhe um **3.0** m erhöht werden.

Aufgrund § 270 Abs. 3 PBG nicht mehr notwendig.

Bei grösseren baulichen Dichten gewinnt ein funktional und gestalterisch hochwertiger Aussenraum an Bedeutung. Deshalb soll die Möglichkeit bestehen, Bauten in die Höhe zu entwickeln.

Weitere Unterlagen

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Modell mit den angrenzenden Nachbarliegenschaften einzureichen. Zur Beurteilung der Wohnlichkeit können Schattenwurfuntersuchungen verlangt werden.

Fachgutachten

⁶ Für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Erfüllung der Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG ist ein Fachgutachten einzuholen.

Weitere Unterlagen

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Modell mit den angrenzenden Nachbarliegenschaften einzureichen. Zur Beurteilung der Wohnlichkeit können Schattenwurfuntersuchungen verlangt werden.

Fachgutachten

⁵ Für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Erfüllung der Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG ist ein Fachgutachten einzuholen.

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 50

Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

³ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.

Für Schlüsselareale der ortsbaulichen Entwicklung sollen erhöhte qualitative Anforderungen festgelegt werden.

⁴ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Art. 51

Spezifische Anforderungen

a) Gebiet Sunnengarten:

Im Gebiet Sunnengarten müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig in die landschaftlich exponierte Hangsituation eingefügt werden. Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

b) Gebiet Bergacher:

Im Gebiet Bergacher müssen Bebauung, Freiraum und Erschliessung sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere ist die markante Geländekuppe samt einem angemessenen Aussichtsbereich als Freiraum zu erhalten und zu gestalten sowie öffentlich zugänglich zu machen. Das Gebiet darf nicht als Arealüberbauung überbaut werden.

Angenommener Änderungsantrag
aufgrund Gemeindeversammlung.

c) Gebiet Embru

Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. a) gelten für das Embru Areal die folgenden spezifischen Anforderungen:

Mit einer Neuüberbauung des Embru Areals soll der Eingang zum Ortszentrum von Rüti städtebaulich ansprechend akzentuiert werden.

Neu-, Um- und Ersatzbauten müssen sorgfältig in die Baustruktur der Umgebung eingegliedert werden. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung muss bei einer Neuüberbauung eine minimale Baumassenziffer von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erreicht werden.

d) Gebiet Waldau

Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. b) gelten für das Gebiet Waldau die folgenden spezifischen Anforderungen:

Mit einer Neuüberbauung des Gebietes in der Waldau soll Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Waldrand genommen werden.

Im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens erscheint die Realisierung von einer minimalen BZ von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sinnvoll. Dies entspricht dem angestrebten Ausbaugrad des Kantons von 80 % der Grundnutzung.

BZ Industriezone: $7,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ davon 80 % = $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 46

Messweise der Gebäudehöhe

Die Messweise der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

Art. 48

Besondere Gebäude

Grenzabstand, Grenzbau

Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, welche nicht grösser als 50 m² oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gilt ein Grenzabstand von 3,5 m. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 50

Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt gegenüber Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Abstand von 3,5 m.

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 52

Messweise der Gebäudehöhe

Die Messweise der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

Art. 53

Besondere Gebäude

~~Grenzabstand~~ Grundabstand, Grenzbau

Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, welche nicht grösser als 50 m² oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gilt ein ~~Grenzabstand~~ Grundabstand von 3.5 m. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 54

Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Entlang von Gemeindestrassen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie für Besondere Gebäude gemäss Art. 53 BZO gegenüber Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Abstand von 3.5 m. Entlang von Staatsstrassen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

Begriff in BZO vereinheitlichen

Besondere Gebäude sollen den Strassenabstand von 6 m nicht einhalten müssen.

Art. 51 *Fahrzeugabstellplätze*

Normbedarf

¹ Der Normbedarf der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze (Pflichtparkplätze/PP) richtet sich nach den Angaben der nachstehenden Tabelle, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden. Soweit nicht separate Regelungen gelten, ist für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze die dem Wohnen und Arbeiten dienende Bruttonutzfläche ohne Aussenwände (BNF) massgebend. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

Art. 55 *Fahrzeugabstellplätze*

Normbedarf Grenzbedarf

¹ Der ~~Norm~~ Grenzbedarf der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze (Pflichtparkplätze/PP) richtet sich nach den Angaben der nachstehenden Tabelle, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden. Soweit nicht separate Regelungen gelten, ist für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze die ~~dem Wohnen und Arbeiten dienende~~ **Geschossfläche ohne Aussenwände (BNF) (mGF)** massgebend. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Die Definition der BNF ist durch die Definition der Baudirektion für die Geschossfläche (mGF) zu ersetzen.

| Abstellplätze für | Bewohner oder Beschäftigte | Besucher und Kunden | Abstellplätze für | Bewohner oder Beschäftigte | Besucher und Kunden |
|--|---|---|--|--|---|
| Wohnen Wohnungen Einfamilienhäuser | 1 PP / Wohnung für Wohnungen grösser 70 m ² : 1 PP / 70 m ² BNF Aufteilung: 85 % 15 % | | Wohnen Wohnungen Einfamilienhäuser | 2 PP pro Haus | 1 PP pro Haus Der Vorplatz zu Garagen kann als Abstellplatz für Besucher gezählt werden. |
| | | | Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohnungen) | 1 PP pro 80 m ² mGF mind. aber 1 PP pro Wohnung | 1 PP pro 4 Wohnungen, mind. 1 PP pro Haus |
| Dienstleistungen publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb) publikumsorientiert (z.B. Praxis, Reise- büro) nicht publikums- orientiert (z.B. reine Büros) | 1 PP / 70 m ² BNF, jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz | 1 PP / 50 m ² BNF 1 PP / 100 m ² BNF 1 PP / 300 m ² BNF | Dienstleistungen publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb, öffentliche Verwal- tung, Bank, Reise- büro, Arztpraxis, Kopieranstalt, che- mische Reinigung, Coiffeur usw.) | 1 PP / 80 m ² mGF, jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz | 1 PP / 100 m ² mGF |
| | | | nicht publikums- orientiert (z.B. reine Büros) | 1 PP / 80 m ² mGF | 1 PP / 300 m ² mGF |
| | | | Industrie- und Ge- werbegebiete (Pro- duktionsbetriebe) | 1 PP / 150 m ² mGF | 1 PP / 750 m ² mGF |

Die nachstehenden Angaben orientieren sich an der Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen und oder den VSS-Normen.

| Abstellplätze für | Bewohner oder Beschäftigte | Besucher und Kunden | Abstellplätze für | Bewohner oder Beschäftigte | Besucher und Kunden |
|---|--|---------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Verkaufsgeschäfte Lebensmittel und Nichtlebensmittel | 1 PP / 100 m ² BNF, jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz | 1 PP / 50 m ² BNF | Verkaufsgeschäfte Lebensmittel und Nichtlebensmittel | 1 PP / 150 m ² mGF | 1 PP / 30 m ² mGF |
| | | | Nicht-Lebensmittel | 1 PP / 200 m ² mGF | 1 PP / 70 m ² mGF |
| | | | Einkaufszentren ab 2'000 m ² Ver- kaufsfläche bzw. ca. 3'000 m ² GF mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Restaurant etc. | 1 PP / 250 m ² mGF | 1 PP / 60 m ² mGF |
| Andere Nutzungsarten | Die Zahl der PP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS). | Andere Nutzungsarten | Die Zahl der PP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS). | | |

Wegleitung Zürich:
...werden von Fall zu Fall bestimmt
(aufgrund SN 641 400)

Reduktionsgebiete

² In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird bei gewerblichen Nutzungen die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Normbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan 1:5000 "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" maßgebend.

Reduktionsgebiete

² In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird ~~bei gewerblichen Nutzungen~~ die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für **Bewohner**, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des ~~Norm~~ **Grenzbedarfs** herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten **(Güteklassen)** ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan **Mst.: 1:5000 "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze"** massgebend.

| | | | Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs | | | | | | |
|---|-----------------------------------|------|---|----------|-------|--------------|-------|-------------------|-------|
| | | | Benutzerkategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung | Bewohner | | Beschäftigte | | Besucher / Kunden | |
| | | | | Min. | Max. | Min. | Max. | Min. | Max. |
| Abstellplätze unter Berücksichtigung der Güteklasse der ÖEV-Erschliessung | Beschäftigte, Besucher und Kunden | min. | | | | | | | |
| Gebiet 1 | Bereich Bahnhof | 50 % | Klasse A | 40 % | 60 % | 20 % | 30 % | 30 % | 60 % |
| Gebiet 2 | Bereich Bushaltestelle | 70 % | Klasse B | 55 % | 80 % | 30 % | 45 % | 45 % | 70 % |
| | | | Klasse C, D | 70 % | 110 % | 45 % | 90 % | 50 % | 100 % |
| | | | Keine Klasse | 100 % | 120 % | 90 % | 110 % | 90 % | 110 % |

Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden darf im Reduktionsgebiet 1 maximal 100 %, im Reduktionsgebiet 2 maximal 120 % des Normbedarfs betragen.

³ Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für **Bewohner**, Beschäftigte, Besucher und Kunden **kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.** ~~im Reduktionsgebiet 1 maximal 100 %, im Reduktionsgebiet 2 maximal 120 % des Normbedarfs betragen.~~

Abweichungen

³ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann im Einzelfall gegenüber der Berechnungsweise von Absatz 1 und 2 abgewichen werden.

Begrenzungen

⁴ Besteht im Einzelfall ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl weiter begrenzt werden.

⁴ Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.

⁵ In Abweichung zu Abs. 2 dürfen bei Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung für Kunden in allen Güteklassen mindestens drei Abstellplätze erstellt werden.

Abweichungen

⁶ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann im Einzelfall gegenüber der Berechnungsweise von Absatz 1 und 2 abgewichen werden.

Begrenzungen

⁷ Besteht im Einzelfall ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl weiter begrenzt werden.

Betriebsnotwendige Motorfahrzeuge

⁸ Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.

Zweiradabstellplätze

⁵ Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, sind zusätzlich zu den PW-Abstellplätzen an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen für Zweiräder bereitzustellen. Sie sind in der Regel in der Nähe des Gebäudeeingangs und witterungsgeschützt anzuordnen.

Abstellplätze für Gehbehinderte

⁹ Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009, SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Grenzbedarf erstellt werden. Eine Ausweisung innerhalb des massgeblichen Grenzbedarfes ist aber zulässig.

Zweiradabstellplätze

¹⁰ Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, sind zusätzlich zu den PW-Abstellplätzen an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen für Zweiräder bereitzustellen. Sie sind in der Regel in der Nähe des Gebäudeeingangs und witterungsgeschützt anzuordnen. **Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).**

Gemäss VSS-Norm und dem Merkblatt des Kantons werden 1 VP / Zimmer empfohlen.

Art. 52

Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Baupflichtiger die nach Art. 51 erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann er sich nicht innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung zur Bereitstellung von Abstellplätzen an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

Festsetzung, Fälligkeit

² Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautionsicherzustellen.

Rückerstattung

³ Kann sich der Abgabepflichtige später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Art. 56

Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Baupflichtiger die nach Art. 55 erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann er sich nicht innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung zur Bereitstellung von Abstellplätzen an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

Festsetzung, Fälligkeit

² Die Ersatzabgabe wird von der **Baubehörde** festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautionsicherzustellen.

Rückerstattung

³ Kann sich der Abgabepflichtige später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Art. 53

Parkraumplanung, Parkraumfonds

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

² Die Ersatzabgaben gemäss Art. 52 werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 54

Spiel- und Ruheflächen

Freizeit- und Pflanzgärten, Kompostplätze

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspielplätze und Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten. Sie sind an besonnter Lage anzulegen, zweckmässig zu gestalten und mit entsprechenden Geräten auszustatten.

² Spiel- und Ruheflächen sowie allfällige Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 25 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche (ohne Aussenwände) umfassen.

Art. 57

Parkraumplanung, Parkraumfonds

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

² Die Ersatzabgaben gemäss Art. 52 werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 58

Spiel- und Ruheflächen

Freizeit- und Pflanzgärten, ~~Kompostplätze~~

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspielplätze und Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten. Sie sind an besonnter Lage anzulegen, zweckmässig **und natürlich** zu gestalten. ~~und mit entsprechenden Geräten auszustatten.~~ **Bei grösseren Spielplätzen ist eine Fachperson für Spielplatzgestaltung beizuziehen.**

² Spiel- und Ruheflächen sowie allfällige Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens **25 % 20 %** der dem Wohnen dienenden Geschossfläche (ohne Aussenwände) umfassen. **Diese sind möglichst zusammenhängend anzuordnen.**

Angenommener Änderungsantrag
aufgrund Gemeindeversammlung.

Lieber qualitativ hochstehende Spiel-
und Ruheflächen als viele verteilte
Spiel- und Ruheflächen mit geringer
Aufenthaltsqualität.

³ Bei Mehrfamilienhäusern kann die Errichtung von Kompostplätzen verlangt werden, auf welchen organische Abfälle der Haushalte und Grünflächen zu verarbeiten sind.

~~³ Bei Mehrfamilienhäusern kann die Errichtung von Kompostplätzen verlangt werden, auf welchen organische Abfälle der Haushalte und Grünflächen zu verarbeiten sind.~~

Art. 59

Dachbegrünung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

Art. 60

Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten, können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen, sowie Zone für öffentliche Bauten

2. Priorität: Alle anderen Bauzonen

³ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit der Grünabfuhr ist diese Vorschrift nicht mehr zweckmässig.

Bisher nur in den Wohnzonen unter Art. 29a und Wohnzone mit Gewerbe erleichterung Art. 37a bisherige BZO geregelt.

Art. 56

Inanspruchnahme öffentlicher Grund

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen und dem Gebührentarif der kantonalen Sondergebrauchsverordnung.

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

Art. 61

Inanspruchnahme öffentlicher Grund

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen und dem Gebührentarif der kantonalen Sondergebrauchsverordnung.

Art. 62

Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

V. Schlussbestimmungen

Art. 57

Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 58

Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden die nachstehenden Erlasse aufgehoben:

- a) Gemeindebauordnung vom 27. November 1967 / 8. November 1976 mit dazugehörigem Zonenplan und Waldabstandslinienplänen;
- b) Antennen-Verordnung vom 20. Dezember 1971.

V. Schlussbestimmungen

Art. 63

Inkrafttreten

~~Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.~~

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti, welche die Gemeindeversammlung am 21. 9.2015 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Art. 58

Aufhebung bisherigen Rechts

~~Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden die nachstehenden Erlasse aufgehoben:~~

- ~~a) Gemeindebauordnung vom 27. November 1967 / 8. November 1976 mit dazugehörigem Zonenplan und Waldabstandslinienplänen;~~
- ~~b) Antennen-Verordnung vom 20. Dezember 1971.~~

Gemeinde Rüti Anpassung Bau- und Zonenordnung

Gültige Fassung vom Juni 2004

Beantragte neue Fassung

Kurzkommentar

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung ist mit Beschluss Nr. 12 der Gemeindeversammlung Rüti vom 21. Oktober 1985 festgesetzt worden. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat mit Beschluss Nr. 792 vom 5. März 1986 die Bau- und Zonenordnung genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 4. April 1986. Die Revision der Bau- und Zonenordnung ist mit Beschlüssen der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 1993, 9. Juni 1997 und 1. Dezember 2003 sowie des Gemeinderates vom 21. Mai 1996 festgesetzt worden. Der Regierungsrat bzw. die Baudirektion haben die Revision mit Beschlüssen vom 24. Januar 1996, 4. September 1996, 24. September 1997 und 14. Juni 2004 genehmigt.

~~Die vorstehende Bau- und Zonenordnung ist mit Beschluss Nr. 12 der Gemeindeversammlung Rüti vom 21. Oktober 1985 festgesetzt worden. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat mit Beschluss Nr. 792 vom 5. März 1986 die Bau- und Zonenordnung genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 4. April 1986. Die Revision der Bau- und Zonenordnung ist mit Beschlüssen der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 1993, 9. Juni 1997 und 1. Dezember 2003 sowie des Gemeinderates vom 21. Mai 1996 festgesetzt worden. Der Regierungsrat bzw. die Baudirektion haben die Revision mit Beschlüssen vom 24. Januar 1996, 4. September 1996, 24. September 1997 und 14. Juni 2004 genehmigt.~~