

# Ährenpost

Informationsblatt der Gemeinde Hombrechtikon

Nr. 5

5. Jahrgang

25. Mai 1984



Liebe Leser,

Vor rund 4½ Jahren, im Oktober 1979, erschien die erste Nummer der Ährenpost. Eigentliches Motiv zur Herausgabe dieses gemeindeeigenen Informationsorganes war das Bedürfnis, die komplizierte Materie der Planung der Bevölkerung näher zu bringen und ihr zu ermöglichen, sich über einen längeren Zeitraum mit den Planungsfragen auseinanderzusetzen.

Im Rahmen dieser ersten Nummer skizzierte ich den Planungsablauf und erwähnte den «grossen Moment», bei dem die Richtplanung ihren formellen Niederschlag in der Nutzungsplanung finden werde. Dieser grosse Moment steht nun unmittelbar bevor: An der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 1984 soll die Nutzungsplanung behandelt und genehmigt werden, womit nach über zehn Jahre dauernder Arbeit am kommunalen «Planungsgebäude» der Schlussstein gesetzt werden kann.

Auf den nachfolgenden Seiten erläutert unser Ortsplaner, Alwin Suter, die Bestandteile der Nutzungsplanung im Sinne einer Ergänzung der behördlichen Unterlagen, die den Stimmbürgern in den nächsten Tagen zugestellt werden. Unser Hinweis auf die freiwillige öffentliche Auflage der Nutzungsplanung und den damit verbundenen Orientierungshilfen in Form von Sprechstunden und eines öffentlichen Diskussionsabends darf festgestellt werden, dass Gemeinderat und Planungskommission sich bemüht haben, die Öffentlichkeit möglichst umfassend zu informieren. Es bleibt Sache jedes einzelnen Stimmbürgers von den vorhandenen Unterlagen Gebrauch zu machen, die ihm eine sachgerechte Diskussion und Beurteilung an der kommenden Gemeindeversammlung ermöglichen.

Der Abschluss eines so grossen Werkes ist auch immer ein Anlass, um den Beteiligten den verdienten Dank abzustatten: Vorab sei unserem Ortsplaner Alwin Suter und seinen Mitarbeitern ein Kränzlein gewunden. A. Suter hat es verstanden, mit grosser Fachkunde und genauer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten die Planungskommission und den Gemeinderat in einer Weise zu beraten, dass ein Planungswerk zustande kam, das als Massarbeit bezeichnet werden darf. Für die Erarbeitung der Planungsgrundlagen sei auch dem ersten Präsidenten der Planungskommission, Dr. Peter Abt, gedankt und sodann auch den Bauvorständen Hans Buck und Ernst Winkler, die im Zusammenhang mit ihrem Ressort wertvolle Beiträge leisten konnten. Speziell sei auch dem Bausekretär Rolf Butz gedankt, der in enger Zusammenarbeit und im guten Einvernehmen mit dem Ortsplaner jeweils die notwendigen Unterlagen bereitstellte, die eine effiziente Arbeit der Planungskommission ermöglichte. Dank verdienen schliesslich aber auch alle Mitglieder der Planungskommission, die in den vergangenen Jahren sich mit ihrer Mitarbeit in den Dienst der Öffentlichkeit stellten.

Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung wird eine fast 10jährige Übergangsperiode abgeschlossen und es bleibt nur zu hoffen, dass die neugeschaffenen Instrumente die Erwartungen auf eine klare Rechtsgrundlage beim Planen und Bauen zu erfüllen vermögen.

Dr. M. Luther  
Gemeindepräsident

# Die Nutzungsplanung

Alwin Suter, Ortsplaner

Am 22. Juni 1984 wird die Gemeindeversammlung Hombrechtikon über die Nutzungsplanung befinden. Diese Nutzungsplanung will die bauliche Entwicklung von Hombrechtikon steuern. Auch wenn sie nur Spielregeln aufstellt und Rahmenbedingungen formuliert, wird sie das Siedlungsbild der Gemeinde wesentlich beeinflussen.

## Bestandteile der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Hombrechtikon umfasst folgende Bestandteile:

- **Zonenplan.** Dieser regelt, wo welche Bauvorschriften gelten.
- **Bauordnung.** Sie enthält diejenigen Bauvorschriften, welche von der Gemeinde ergänzend zu den im kantonalen Gesetz und den zugehörigen Verordnungen geregelten Sachverhalten noch zu regeln sind.
- **Kernzonenpläne.** Diese ordnen die Stellung, Grösse und Erscheinung der besonders wichtigen Gebäude in den Kernzonen.
- **Ergänzungspläne.** Diesen Plänen ist zu entnehmen, welche Abstände die Gebäude gegenüber dem Waldrand und gegenüber den Gewässern einhalten müssen.
- **Erschliessungsplan.** Er legt fest, wie und in welcher Reihenfolge die bezeichneten Bauzonen durch die Gemeinde groberschlossen werden. Zugleich wird der Kredit für die erste Erschliessungsetappe bewilligt.

## Grundlagen der Nutzungsplanung

Folgende Grundlagen waren bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung zu berücksichtigen:

- **Heutige Bebauung.** Die Tatsache, dass die heutige Bebauung auch in den nächsten 10 - 15 Jahren grösstenteils bestehen bleiben wird, rechtfertigt, dass die Bezeichnung der Bauzonen auf diese heutigen Gegebenheiten Rücksicht nimmt. Dies betrifft namentlich die Zahl der Vollgeschosse und die bauliche Dichte (z. B. Ausnützungsziffer).
- **Kommunaler Gesamtplan.** Der von der Gemeinde festgesetzte und vom Regierungsrat genehmigte kommunale Gesamtplan ist wegleitend für die Zonierung: Wohngebiete werden zu Wohnzonen, Industriegebiete zu Industriezonen, Zentrumsgebiete zu Zentrumszonen, usw. Aber auch die im Gesamtplan formulierten Grundsätze werden berücksichtigt: Die postulierte ländliche Bauweise hat zu mehreren Abzonungen geführt, dem angestrebten langsamen Wachstum wird mit den zusätzlichen, von der Gemeinde vorgeschlagenen Reservezonen und der vorgesehenen Etappierung der Groberschliessung Rechnung getragen.
- **Gültiger Zonenplan/gültige Bauordnung.** Aus Gründen der Rechtssicherheit wird womöglich die heute gültige Rechtsordnung weitergeführt. Dies betrifft sowohl einzelne Zonengrenzen als auch Massvorschriften wie Grenzabstände und dergleichen.

- **Spielregeln des Planungs- und Baugesetzes (PBG).** Das PBG strebt eine Vereinheitlichung der Bauvorschriften im Kanton Zürich an. Daher sind Definitionen, Messweisen, Verfahrensvorschriften, allgemeine Anforderungen an Bauten udgl. gesamtkantonal geregelt. Um dem Benutzer der Bau- und Zonenordnung trotzdem eine möglichst umfassende Übersicht über alle Bauvorschriften zu geben, wird die Bau- und Zonenordnung von Hombrechtikon mit einer Wegleitung ergänzt, welche auf die wichtigsten kantonalen Vorschriften verweist. Diese Wegleitung ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung.



Die schönen Ortsbilder sind zu erhalten...



und nicht zu verunstalten.

## Die Bauvorschriften

Die Bestimmungen für die Kernzonen (Ziffer 2.) wollen zusammen mit den Kernzonenplänen sicherstellen, dass sich Umbauten, Ersatzbauten und Neubauten sehr gut in die jeweiligen gewachsenen Ortsbilder einfügen. Gestaltungsvorschriften für Dach, Fassade und Umgebung sollen unpassende Dachabschlüsse, Fensterteilungen oder ortsfremde Einzäunungen udgl. verhindern.

Die Vorschriften der **Zentrumszone** werden überlagert durch den bereits von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Gestaltungsplan Dörfli.

Die **Wohnzonen** umfassen den grössten Teil der Bauzonen. Es werden dabei mehrere Wohnzonen bezeichnet, die sich namentlich in der Zahl der Vollgeschosse, der Ausnützungsziffern und der Abstände unterscheiden.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, dass in den Wohnzonen L1/25 und E2/30 keine Flachdächer erstellt werden dürfen, und dass in allen Wohnzonen nicht störende Betriebe zulässig sind. Es sollen also keine sterilen Wohnbereiche entstehen. Mässig

störende Betriebe sind in den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung zulässig. Es sind dies namentlich Zonen längs Immissionsachsen und im Nahbereich der Kern- und Zentrumszone, wo mässig störende Betriebe ebenfalls zugelassen sind. In den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung geniessen Gebäude und Gebäudeteile, welche dauernd gewerblich ausgenutzt sind, Vorteile in bezug auf die Ausnützungsziffern und die Abstände im Erdgeschoss.

Die Abgrenzungen der *Gewerbe- und Industriezonen* entsprechen, soweit sie nicht der Reservezone zugewiesen sind, den gültigen Industriezonen. Hingegen ist die bauliche Dichte, welche mit der sogenannten Baumassenziffer ( $m^3$  Bauvolumen pro  $m^2$  Parzellenfläche) umschrieben wird, wesentlich kleiner als heute. Die gültige Baumassenziffer von  $10 m^3$  pro  $m^2$ , welche glücklicherweise nirgends in Hombrechtikon realisiert wurde, soll auf 4 bzw.  $3 m^3$  pro  $m^2$  reduziert werden. Zudem ist auch die Gebäudehöhe kleiner.

Die *Arealüberbauungen* (Ziffer 7.), welche in fast allen Wohnzonen und in der Zentrumszone eine bessere ortsbauliche Gestaltung gegenüber der Regelbauweise ermöglichen sollen, müssen sich künftig ebenfalls an die zonengemässe Vollgeschosszahl halten. Zudem ist der Ausnützungszuschlag gegenüber heute zum Teil erheblich kleiner.

In den *weiteren Bestimmungen* (Ziffer 8.) sind die folgenden Vorschriften zusammengefasst:

- Voraussetzungen für das *Näherbauen*.
- Bedeutung der im Zonenplan dargestellten *Aussichtsschutzbereiche*.
- Schutzbestimmungen für die wichtigsten *Bachgehölze*.
- Regelung der *Zahl der Abstellplätze*.
- Mindestflächen der *Spiel- und Ruheflächen*.
- Regelung des *Inkrafttretens*.

Die im Entwurf vorliegende Bau- und Zonenordnung legt in Verbindung mit den kantonalen Bauvorschriften fest, wo, was, wieviel und wie gebaut werden kann. Dass dabei mit einer generellen Regelung nur Grundsätze und nicht Details umschrieben werden können, liegt in der Natur der Sache. Es ist Aufgabe der örtlichen Baubehörde die Bauvorschriften im Einzelfall richtig und zweckmässig anzuwenden.

### Wald- und Gewässerabstand

In 11 Ergänzungsplänen sind die *Wald- und Gewässerabstandslinien* festgehalten. Der Waldabstand hat gemäss Gesetz 30 m zu betragen, sofern nicht besondere örtliche Verhältnisse vorliegen. Solche besonderen Verhältnisse liegen namentlich dann vor:

- wenn bestehende Bauten den Waldabstand von 30 m unterschreiten,
- wenn ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt, dessen Neuzuteilung mit einem geringeren Waldabstand gerechnet hat,
- wenn die Überbaubarkeit von Parzellen am Waldrand gewahrt werden soll, sofern auch ein Quartierplan keine Verbesserung bringen würde.

Was den Gewässerabstand betrifft, hat bereits die alte Bauordnung ein Mass von 10 m festgelegt. Soweit nicht bestehende Gebäude näher am jeweiligen Gewässer stehen, wurde das Mass von 10 m auch in die neuen Abstandslinienpläne übernommen. Gleichzeitig sind auch die zum Teil sehr schönen Bachgehölze zu schonen.



Wohnzone E2



Wohnzone W3



Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung

### Der Erschliessungsplan

Der *Erschliessungsplan* hat im wesentlichen drei Aufgaben:

- Er zeigt, welche *Anlagen für die Groberschliessung* der Bauzonen erforderlich sind.
- Er legt die *Reihenfolge* der Erschliessungsetappen fest.
- Mit dem Erlass des Erschliessungsplanes werden die *Kosten* der ersten Etappe bewilligt (gebundene Ausgaben).

In Hombrechtikon werden mit der ersten Etappe Erschliessungsanlagen fertiggestellt, welche bereits längerfristig vorbereitet worden sind:

- letztes Teilstück der Eichwisstrasse - Rickenstrasse
- kurzes Teilstück der Grossackerstrasse
- Kanalisation Langenriet (von der Gemeindeversammlung bereits genehmigt)
- Kanalisation Breiten - Hohlflue
- Kalibervergrößerungen der Kanalisation Feldbachstrasse
- Meteorwasserkanal Dörfli - Gmeindmatt
- Drei Hochwasserentlastungen (Tobel, Neuhof, Langenriet)
- Wasserhauptleitung Rütistrasse.



Dieses Gebiet wird erst in einer weiteren Etappe groberschlossen.

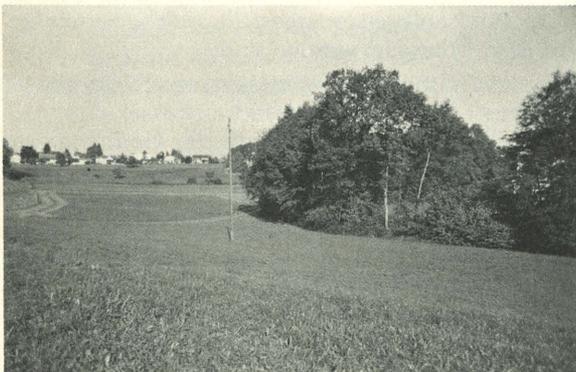
Mit diesen Anlagen sind die Bauzonen von Hombrechtikon grösstenteils groberschlossen. Noch offen ist die Groberschliessung folgender Gebiete:

- Wohnzonen und Industriezonen an der geplanten Grossacherstrasse (Plattenhof/Blatten)
- Wohnzonen Ober Breitlen
- Wohnzonen oberhalb der reformierten Kirche.

Die Groberschliessung dieser Gebiete wird in weiteren Etappen nach Bedarf in Angriff genommen.

Die Kosten der ersten Etappe betragen Fr. 2790000.-. Davon sind die Kosten für die Kanalisation Langenriet von Fr. 580 000.- mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom Dezember 1983 bereits bewilligt. Es handelt sich bei diesen Kostenangaben immer um Bruttokosten, an welchen sich die Grundeigentümer mit Mehrwertbeiträgen bzw. der Kanton mit Staatsbeiträgen beteiligen müssen. Die Kosten der weiteren Etappen, welche teilweise vielleicht ab 1990 aktuell werden könnten, werden auf Fr. 4,4 Mio. geschätzt.

Ein Gewässerabstand von 10 m hilft mit, schöne Bachgehölze zu erhalten.



## Freiwillige öffentliche Auflage

Ein Vorentwurf der jetzt bereinigten Vorlagen wurde bereits in den Monaten Dezember 1983 und Januar 1984 öffentlich vorgestellt und diskutiert. Im Rahmen dieses freiwilligen und informellen Vernehmlassungsverfahrens wurden mehrere Abänderungsanträge gestellt. Planungskommission und Gemeinderat haben sich mit allen Anträgen auseinandergesetzt. Einem Teil dieser Anträge konnte zugestimmt werden, in mehreren Fällen wurden Kompromisse gesucht und einige mussten abgelehnt werden. Allen Einwendern wird der Entscheid in einem kurzen Brief mitgeteilt.



Eine Baumassenziffer von  $6,3\text{m}^3/\text{m}^2$  ist zuviel für Hombrechtikon

An der kommenden Gemeindeversammlung steht das ganze Planwerk erneut zur Diskussion. Es können zum Zonenplan, zur Bauordnung, zu den Kernzonenplänen, den Wald- und Gewässerabstandslinien und zum Erschliessungsplan Abänderungsanträge gestellt werden. Ist die Vorlage von der Gemeindeversammlung verabschiedet, so steht

den Direktbetroffenen noch die Rekursmöglichkeit offen, um nötigenfalls die Baurekurskommission beurteilen zu lassen, ob die Gemeindeversammlung richtig entschieden habe. Schliesslich muss der Regierungsrat alle Pläne und Vorschriften noch genehmigen bevor sie rechtskräftig werden.

### **Bestandteile der Nutzungsplanung:**

*Zonenplan Mst. 1:5 000*

Wo darf man bauen.

*Bauordnung (Text)*

Wieviel, was und wie darf man bauen.

*Kernzonenpläne Mst. 1:1 000*

Spezielle Anordnungen in den Kernzonen.

*Ergänzungspläne Mst. 1:1 000*

Waldabstandslinien/Gewässerabstandslinien

*Erschliessungsplan Mst. 1:5 000*

Wie werden die Bauzonen groberschlossen.

### **Was heisst nicht störend, mässig störend, stark störend**

Als *nicht störend* gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten als sie aus dem Wohnen entstehen.

Z. B. Bäckereien, Coiffeurläden, Arztpraxen, Läden, Quartierrestaurants, Ateliers für stille Berufe, udgl.

Als *mässig störend* gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

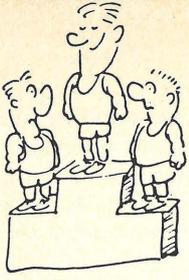
Z. B. Sägereien, Mechanische Werkstätten, Gewerbliche Garagen, herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe, Spielsalons, Gartenwirtschaften, udgl.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als *stark störend*.

### **Hinweis**

Die Stimmberechtigten erhalten in den nächsten Tagen folgende Unterlagen: Antrag und Weisung, Zonenplan, Bauordnung und Erschliessungsplan.

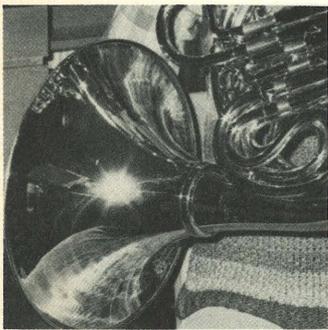
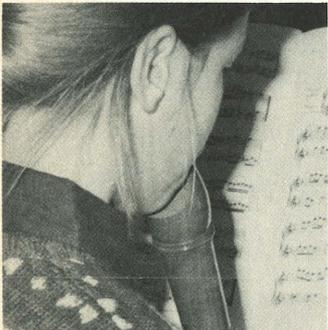
Kernzonenpläne und Ergänzungspläne können so lange Vorrat, beim Bausekretariat (1. Stock Gemeindehaus) bezogen werden.



## WIR STELLEN UNS VOR

### JUGENDMUSIKSCHULE HOMBRECHTIKON

Seit 1972 haben wir in Hombrechtikon eine Jugendmusikschule, die in enger Zusammenarbeit mit den Schulbehörden dafür besorgt ist, unserer Jugend «eine sorgfältige musikalische Ausbildung zu günstigen Bedingungen zu ermöglichen». Zur Zeit sind in unserer Musikschule 26 Musiklehrer tätig. Sie unterrichten ca. 300 Kinder und Erwachsene in den folgenden Fächern:

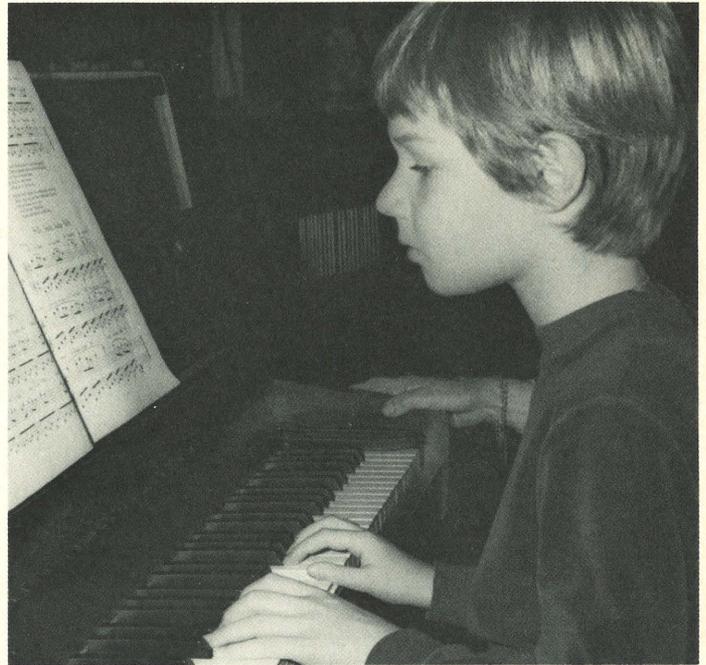


**Schülerorchester:** Streicher und Bläser können recht bald im Schülerorchester mitmachen und die schönste Art der musikalischen Betätigung - das Zusammenspiel - erleben.

Auch Erwachsene können vom Angebot unserer Musikschule profitieren. Ihr Schulgeld ist allerdings kostendeckend kalkuliert, das heisst nicht von der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde subventioniert.

Unser Schulleiter steht Ihnen für jede Auskunft und Beratung gerne zur Verfügung. Wenden Sie sich an ihn, er wird Ihnen in Fragen der musikalischen Betätigung behilflich sein.

Schulleiter: André Burnand  
Laufenbach, 8714 Feldbach  
Tel. 42 31 15



**Rhythmik:** Für Kinder von ca. 4 Jahren. Die Musik wird erlebt und in Bewegung umgesetzt.

**Musikalische Früherziehung:** Für Kinder im Kindergartenalter. Die Kinder lernen hören, sich konzentrieren und die Sprache der Musik verstehen.

**Klassisches Ballet:** Für Kinder ab der 1. Klasse.

**Instrumentalunterricht** wird meistens als Einzelunterricht erteilt.

Es stehen dazu Fachlehrer für folgende Instrumente zur Verfügung:

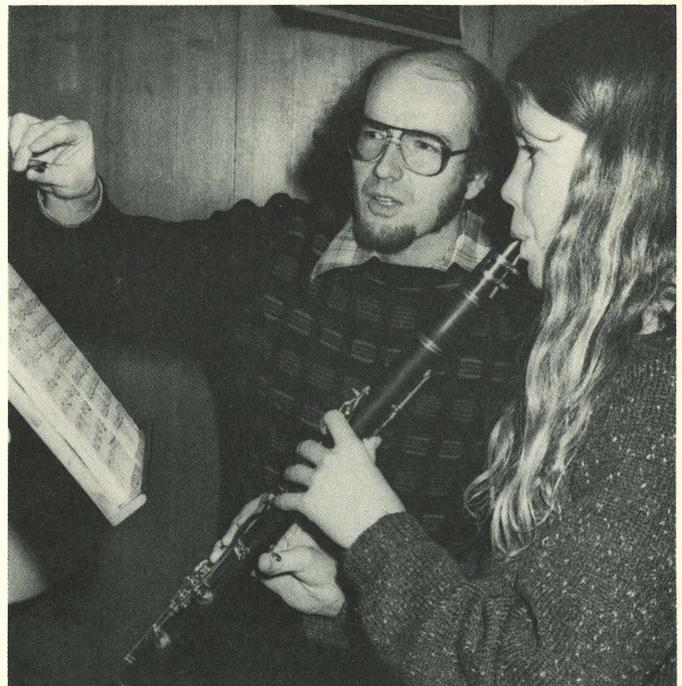
Klavier / Elektrische Orgel

Violine / Cello

Blockflöte (Sopran, Alt, Tenor, Bass) / Querflöte

Klarinette / Oboe

Konzertgitarre und Gitarren-Gruppenunterricht.



# Handwerk im Dorf

Bilder von der Vernissage auf Hof Breitlen  
am Samstag, den 28. April 1984

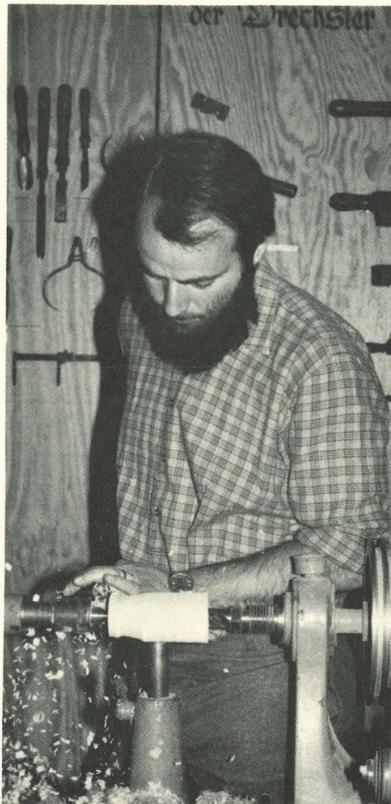


◀ 1

- 1 Unser Gemeindepräsident,  
Dr. M. Luther, hat das Wort
- 2 Firstbalkenklopfen
- 3 Der Drechsler am Werk
- 4 Der «Hofbauer» mit Frau  
und Drehorgel-Spielmann  
Thes Weber
- 5 Der Korber Sepp Weder
- 6 Die Zimmermannen zeigen  
ihre Kunst



2 ▶



3 ▶



4 ▲

5 ▼

Die Handwerker,  
denen wir  
zuschauen konnten:  
Drechsler  
Hafner  
Handweben  
Korber  
Küfer  
Schmied  
Schreiner  
Spinnen  
Steinmetz  
Tischler  
Zimmermann

6 ▼



Liebe Hundebesitzer,

Wussten Sie schon, dass in unserer Gemeinde über 360 registrierte Hunde leben? Auch wenn wir unsere «Mit-Lebewesen» kaum bemerken - schliesslich sind sie bei Ihnen auch gut aufgehoben -, hinterlässt jeder durchschnittlich im Jahr 70 kg Hundekot. Das sind im Jahr 2,5 Tonnen, die teilweise auf unseren Trottoirs, Spazierwegen oder mitten in saftigen Wiesen liegen bleiben. Gerade die Verschmutzung von Wiesen und Weiden ist ein Problem, das natürlich die Landwirtschaft wesentlich berührt. Durch verunreinigtes Futter werden Rinder und Kühe zu Bandwurm-Zwischenwirten. Ihre von Finnen befallene Leber reduziert den Gesundheitszustand und führt beim Schlachtvieh zu einer finanziellen Einbusse. Die Folgen von verschmutzten Spielplätzen und Anlagen auf Kinder kann sich jeder selbst ausmalen.

Mit etwas gutem Willen findet sich immer eine geeignete Stelle, wo sich Ihr Hund versäubern kann, ohne Anstoss zu erregen. So zum Beispiel auf unseren Hundeverräuberungsplätzen an der Rütistrasse (vis-à-vis kath. Kirche), im Beisler (westlich der Liegenschaft Grossenbacher), im Tobel (am Tobelbachweg), an der Eichtalstrasse (in der Nähe der Schulhausanlage Eichberg) und im Wigarten (südlich der Lächlerstrasse).

Denken Sie also daran: Alle Bewohner und auch die Behörden werden den Hundefreunden dankbar sein, wenn Sie durch Ihr Verhalten dazu beitragen, dass das Dorf auch in dieser Hinsicht wohnlicher wird. Und nicht zuletzt werden die Tiere selber vermehrter Sympathie begegnen.

Der Polizeivorstand  
Der Gesundheitsvorstand



## VERANSTALTUNGS-KALENDER

Samstag, 9. Juni  
Schulhausplatz neues Dörfli  
08.30 bis 11.30 Uhr

**Wuchemärt**

Freitag, 22. Juni  
Ref. Kirche  
20.00 Uhr

**Gemeindeversammlung**

Samstag, 23. Juni  
Schulhausplatz neues Dörfli  
08.30 bis 11.30 Uhr

**Wuchemärt**

## Kehrichtabfuhr

### Grobgutabfuhr

13. Juni (südlicher Gemeindeteil)

20. Juni (nördlicher Gemeindeteil)

(Es werden mitgenommen: Matratzen, Kisten, Möbel, Teppiche usw.; grosse Stücke unbedingt zerlegen)

### Metallabfuhr

20. Juni (ganzes Gemeindegebiet)

(Es werden mitgenommen: Eisenteile aller Art, Blech, Metalle, Gusseisen usw.; unverpackt bereitstellen)