

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Fassung für die Gemeindeversammlung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr:

Die Änderungen sind **gelb** bezeichnet

1. ZONENORDNUNG	3
2. BAUZONEN	5
2.1 Wohnzonen	5
2.2 Gewerbe- und Industriezonen	10
2.3 Kernzonen	13
2.4 Zone für öffentliche Bauten	19
2.5 Erholungszonen	20
3. BESONDERE INSTITUTE	22
3.1 Arealüberbauungen	22
3.2 Terrassenhäuser	24
3.3 Gestaltungspläne	24
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	26
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30
6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE	31
I Allgemeines	31
II Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze	32
III Gemeinschaftsanlagen	36
IV Ersatzabgabe	37
V Parkraumfonds	39
VI Parkraumplanung	39
VII Schlussbestimmungen	40

Gültige Fassung

Die Gemeinde Richterswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Zonen	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	ES gemäss LSV
Zweigeschossige Wohnzone	W2	gelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	orange	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	gelb/rosa	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	orange/rosa	III
Kernzone	K	braun	III
Gewerbezone A	GA	rosa	III
Gewerbezone B	GB	rotviolett	III
Industriezone	I	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten	OeB	grau	II / III
Erholungszone	E	blassgrün	III
Freihaltezone	F	hellgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

Revisionsentwurf

Die Gemeinde Richterswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Zonen	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	ES gemäss LSV
Zweigeschossige Wohnzone	W2	gelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	orange	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	gelb/rosa	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	orange/rosa	III
Kernzone	K	braun	III
Gewerbezone A	GA	rosa	III
Gewerbezone B	GB	rotviolett	III
Industriezone	I	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten	OeB	grau	II / III
Erholungszone	E	blassgrün	III
Freihaltezone	F	hellgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

Kurzkommentar

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 2 Massgebende Pläne 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. 2) Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:2500. 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen gelten die entsprechenden Spezialpläne. 4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt auf. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.	Art. 2 Massgebende Pläne 1) Folgende Pläne sind massgebend: a) Zonenplan im Massstab 1:5'000 b) Kernzonenplan im Massstab 1:2'500 c) Spezialpläne für die Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutzbereiche im Massstab 1:1'000/1:2'500 2) Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Waldabstandslinien und Aussichtsschutzbereiche sind in der amtlichen Vermessung definiert.	<i>Redaktionelle Anpassung gemäss Vorgabe des Kantons.</i> <i>Vorhanden ist u.a. auch ein Gewässerabstandslinienplan für den Grenzbach.</i> <i>Redaktionelle Anpassung gemäss Vorgabe des Kantons aufgrund der neuen Geoinformationsgesetzgebung.</i>

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

2. BAUZONEN

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmung	W2	WG2	W3	WG3
Ausnutzungsziffer max.				
- Grundmass	30%	30%	50%	60%
- Bonus bei Arealüberbauungen (Art. 27)	5%	5%	5%	5%
Vollgeschosse max.	2	2	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse, max. ¹⁾	1	1	1	1
Firsthöhe, max.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe, max. ²⁾	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Gebäudelänge, max.	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m
Grundabstand klein	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m
Grundabstand gross	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m

1) vgl. Art. 6, Abs. 2

2) Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15° (alte Teilung), ist in den Zonen W2 und WG2 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 8.1 m und in den Zonen W3 und WG3 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 11.4 m zulässig.

2. BAUZONEN

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmung	W2	WG2	W3	WG3
Ausnutzungsziffer max.				
- Grundmass Regelüberbauungen	30%	30%	50%	60%
- Bonus bei Regelüberbauungen für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a)	--	--	17%	20%
- Bonus bei Arealüberbauungen (Art. 27)	5%	5%	5%	5%
- Bonus bei Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau (Art. 27a)	--	--	10%	10%
Vollgeschosse max.	2	2	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse, max. ¹⁾	1	1	1	1
Firsthöhe, max.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe, max. ²⁾	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Gebäudelänge, max.	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m
Grundabstand klein	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m
Grundabstand gross	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m

1) vgl. Art. 6, Abs. 2

2) Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15° (alte Teilung), ist in den Zonen W2 und WG2 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 8.1 m und in den Zonen W3 und WG3 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 11.4 m zulässig.

Der Bonus für nachhaltige Siedlungserneuerung ist nur im Rahmen der Sonderbauvorschriften für bestehende Bauten in Regelüberbauung konsumierbar. Er entspricht einem zusätzlichen Vollgeschoss, d.h. einem Drittel der zonengemässen Ausnutzungsziffer.

Der Bonus für Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau ist nur bei Arealüberbauungen in dreigeschossigen Zonen konsumierbar, d.h. es kann eine AZ von 60% (W3) bzw. 70% (WG3) erreicht werden.

Mit der Beanspruchung der grösseren talseitigen Gebäudehöhe ist kein Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG verbunden. Die Regelüberbauung lässt die Mehrhöhe zu.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
	2) Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden.	<i>Die Messweise des grossen Grundabstandes war bisher unklar.</i>
Art. 4 Gebäudelänge Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.	Art. 4 Gebäudelänge Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.	
Art. 5 Mehrlängenzuschlag 1) Misst eine Fassadenlänge in den Zonen W2 und WG2 mehr als 20.0 m und in den Zonen W3 und WG3 mehr als 30.0 m, so ist der Grundabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10.0 m zu vergrössern. 2) Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8.0 m unterschreiten, zusammengerechnet. 3) Bei nicht parallel zur Grenze stehenden Fassaden wird die mit dem Mehrlängenzuschlag angestrebte Verbesserung bezüglich der Wohnhygiene dann erfüllt, wenn die sich durch den Mehrlängenzuschlag ergebende Fläche zwischen dem Grundabstand und der Grundstücksgrenze mind. so gross ist, wie bei einer parallel zur Fassade verlaufenden Grenze (vgl. Skizze im Anhang 2).	Art. 5 Mehrlängenzuschlag 1) Misst eine Fassadenlänge in den Zonen W2 und WG2 mehr als 20.0 m und in den Zonen W3 und WG3 mehr als 30.0 m, so ist der kleine Grundabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10.0 m zu vergrössern. 2) Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8.0 m unterschreiten, zusammengerechnet. 3) Bei nicht parallel zur Grenze stehenden Fassaden wird die mit dem Mehrlängenzuschlag angestrebte Verbesserung bezüglich der Wohnhygiene dann erfüllt, wenn die sich durch den Mehrlängenzuschlag ergebende Fläche zwischen dem Grundabstand und der Grundstücksgrenze mind. so gross ist, wie bei einer parallel zur Fassade verlaufenden Grenze (vgl. Skizze im Anhang 2).	<i>Gemäss Marginalie der BZO gilt der MLZ nur beim kleinen Grundabstand.</i>
Art. 6 Nutzweise 1) In den Wohnzonen sind Gewerbebetriebe bis zu zwei Dritteln der zonengemäss zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gestattet, sofern damit keine den Wohnwert des Quartiers herabsetzenden Immissionen,	Art. 6 Nutzweise 1) In den Wohnzonen sind Gewerbebetriebe bis zu zwei Dritteln der zonengemäss zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gestattet, sofern damit keine den Wohnwert des Quartiers herabsetzenden Immissionen,	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
insbesondere durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verbunden sind und die bauliche Gestaltung den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt. 2) In Untergeschossen dürfen höchstens 50% derjenigen Fläche genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (analog § 255 Abs. 2 PBG).	insbesondere durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verbunden sind und die bauliche Gestaltung den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt. 2) In Untergeschossen dürfen höchstens 50% derjenigen Fläche genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (analog § 255 Abs. 2 PBG). Nutzflächen, die dieses Mass übersteigen, sind an die Ausnützungsziffer anrechenbar.	<i>Die Präzisierung entspricht dem aktuellen Verwaltungsgerichtsscheid VB.2014.00065 vom 23.10.2014.</i>
Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig. 2) Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.	Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig. 2) Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.	
Art. 8 Bauweise 1) Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gesamtlänge darf die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. 2) Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein .	Art. 8 Bauweise 1) Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gesamtlänge darf die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. 2) Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.	
Art. 9 Dachgestaltung In den Zonen W2, WG2, W3 und WG3 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.	Art. 9 Dachgestaltung In den Zonen W2, WG2, W3 und WG3 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
	Art. 9a Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung 1) Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können bestehende Bauten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. 2) Abweichend von Art. 3 BZO können folgende Erleichterungen beansprucht werden: a) Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses b) Erhöhung zulässige Gebäudehöhe um max. 3 m c) Erhöhung Ausnützungsziffer um max. 17% (W3) bei Aufstockung von 3 auf 4 Vollgeschosse d) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrößerung der Gebäudehöhe zu beachten 3) Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen: a) Stärkung der Quartierstruktur durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale gemäss Art. 9a Ziff. 4 und 5 b) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten c) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten 4) Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze: a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen b) Kompakte viergeschossige Erscheinung ohne Dach- oder Attikageschosse c) Einheitliche Dachform mit Flachdächern oder schwach geneigten Schrägdächern	<i>Wenn heutzutage Gebäude saniert werden, sollten sie auch in Bezug auf den Wärmebedarf erneuert werden. Dazu wird ein Anreiz geschaffen. Ausserdem kann dem Verlust von bezahlbarem Wohnraum begegnet werden.</i> <i>Schrägdach-DG können durch Flachdach-VG ersetzt werden, weshalb eine grössere Gebäudehöhe sinnvoll ist. Die bisher zulässige Gesamthöhe darf jedoch nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass ein zusätzliches Geschoss mit Flachdach möglich ist, aber ohne zusätzliches Attika.</i> <i>Zusätzliche Wohneinheiten sollen als echte innere Verdichtung auch Wohnraum für zusätzliche Menschen schaffen.</i> <i>Mit den Sonderbauvorschriften sind keine erhöhten gestalterischen und energetischen Anforderungen verbunden.</i> <i>Die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze wurden gestützt auf eingehende Gebietsanalysen aus den Gegebenheiten abgeleitet. Da die ausgewählten Gebiete sehr ähnliche Gebäudetypologien aufweisen, sind diese Gestaltungsgrundsätze auch für alle Gebiete zweckmässig.</i>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
	5) In den einzelnen Gebieten sind überdies folgende gebietsspezifischen Verbesserungen anzustreben: a) Bächlistrasse - Erhaltung der begrünten Freiflächen - Aufwertung Strassenraumgestaltung b) Juchmattstrasse - Aufwertung Umgebungsgestaltung unter Einbezug Chrummbächli und Tössbach - Sammelgarage mit darüberliegenden Grünflächen c) Zugerstrasse - Gebäudeintegrierter Lärmschutz - Sammelgarage mit darüberliegenden Grünflächen im Erschliessungshof d) Sunnengarten-/Hotzestrasse - Sammelgarage mit darüberliegenden Grünflächen e) Erlen-/Säntisstrasse - Neuorganisation der Parkierung mit darüberliegenden Grünflächen f) Erlenstrasse - Erhaltung der begrünten Freiflächen 6) Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Gebäude in Arealüberbauungen, in rechtskräftigen Gestaltungsplangebieten und bei Ersatzneubauten.	<i>Arealüberbauungen sind bereits bonusprivilegiert und zudem an eine Mindestarealfläche gebunden. Gestaltungsplangebiete verfügen über eigene masgeschneiderte Bestimmungen und Ersatzneubauten widersprechen dem Ziel des Weiterbauens am Bestand.</i>

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 10 Grundmasse

Bestimmung	Gewerbezone A	Gewerbezone B	Industriezone
Baumassenziffer	3 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer	40 %	50 %	60 %
Gebäudehöhe	8.0 m	13.0 m ¹⁾	15.0 m
Firsthöhe	4.0 m	4.0 m	7.0 m
Grenzabstand gegenüber angrenzenden anderen Zonen	Zwei Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 5.0 m		
Gebäudeabstand gegenüber bestehender Wohnhäuser	mind. 15.0 m		
Grenzabstand innerhalb der Zone	Ein Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m		

Im Gebiet am Seeufer, nord-westlich Mülönen (Carfa) gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.5 m.

Art. 11 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 10 Grundmasse

Bestimmung	Gewerbezone A	Gewerbezone B	Industriezone
Baumassenziffer	3 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer	40 %	50 %	60 %
Gebäudehöhe	8.0 m	13.0 m ¹⁾	15.0 m
Firsthöhe	4.0 m	4.0 m	7.0 m
Grenzabstand gegenüber angrenzenden anderen Zonen	Zwei Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 5.0 m		
Gebäudeabstand gegenüber bestehender Wohnhäuser	mind. 15.0 m		
Grenzabstand innerhalb der Zone	Ein Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m		

Im Gebiet am Seeufer, nord-westlich Mülönen (Carfa) gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.5 m.

Art. 11 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.

Der Gebäudeabstand von 15 m gegenüber bestehenden Wohnhäusern ist im Raum Oberschwanden problematisch, da die Grundstücke nur eingeschränkt oder gar nicht zu Gewerbebezwecken überbaubar sind. Er wird daher gestrichen.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 12 Nutzweise 1) In den Gewerbebezonen sind mässig störende, in der Industriezone stark störende Betriebe und Anlagen zulässig. 2) Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. 3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.	Art. 12 Nutzweise 1) In den Gewerbebezonen sind nicht störende und mässig störende, in der Industriezone auch stark störende Betriebe und Anlagen zulässig. 2) Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. 3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.	<i>Nicht störende Betriebe sind gemäss dem heutigen Wortlaut der Bestimmung ausgeschlossen, was kaum beabsichtigt war.</i>
Art. 13 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen Pro 150 m² nicht überbauter Fläche ist mind. ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen.	Art. 13 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen Pro 150 m² nicht überbauter Fläche ist mind. ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen.	
Art. 14 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbebezonen B können alternativ zur Bau- und Zonenordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden. 1) Es gelten die zonengemässen Grundmasse. 2) Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.	Art. 14 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbebezonen B können alternativ zur Bau- und Zonenordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden. 1) Es gelten die zonengemässen Grundmasse. 2) Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
3) Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzungsweise ist die Wohnnutzung bis zu max. einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig. 4) Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG. d) planerisch und städtebaulich zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters 5) Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion. 6) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen. 7) Bei etappenweiser Ausführung besteht kein Zwang, den Wohnanteil und den gewerblich genutzten Anteil gleichzeitig zu realisieren. Es ist zu gewährleisten, dass der gewerbliche Nutzungsanteil jederzeit realisiert werden kann.	3) Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzungsweise ist die Wohnnutzung bis zu max. einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig. 4) Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG. d) planerisch und städtebaulich zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters 5) Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion. 6) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen. 7) Bei etappenweiser Ausführung besteht kein Zwang, den Wohnanteil und den gewerblich genutzten Anteil gleichzeitig zu realisieren. Es ist zu gewährleisten, dass der gewerbliche Nutzungsanteil jederzeit realisiert werden kann.	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
-----------------	------------------	---------------

2.3 Kernzonen

2.3 Kernzonen

Art. 14a Einordnungsanforderungen

- 1) In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einordnen.
- 2) Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 20, 21 und 22 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein Fachgutachten voraus.

Heute fehlt ein Grundsatzartikel mit Einordnungsanforderungen. Dieser soll klarstellen, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund steht.

Grundsätzlich ist beim Umbau herkömmlicher Bauten die traditionelle Bauweise weiterhin wegleitend. Für besonders gute Projekte in zeitgemässer Architektur soll jedoch ein Abweichungsspielraum geschaffen werden.

Die vom ARE bemängelten Abgrenzungsprobleme werden mit der Streichung von Art. 16 aus der Auflistung entschärft. Die Begutachtungspflicht beschränkt sich auf gestalterische Abweichungen von Art. 20-22 BZO. Andere Abweichungen sind im Rahmen der Voraussetzungen von Art. 16 Abs. 2 und 3 auch ohne Gutachten zulässig.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 15 Kernzonenplan Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet: - diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen - im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten - freizuhaltende Aussenräume	Art. 15 Kernzonenplan Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet: - diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen - im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten - freizuhaltende Aussenräume einschliesslich prägendem Baumbestand	<i>Mit der Ergänzung können auch einige im Ortsbildinventar eingetragene markante Bäume und Baumgruppen miteingeschlossen werden. Auf eine präzise Bezeichnung dieser Bäume wird verzichtet, weil sie z.T. nicht dem Bestand entsprechen oder nicht klar identifizierbar sind.</i>
Art. 16 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude - Die im Kernzonenplan braun oder gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. - Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene (insbesondere für Sanitärräume), der Sicherheit (z.B. für Treppenanlagen) oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes (z.B. veränderte Fensteranordnung) nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird.	Art. 16 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude - Die im Kernzonenplan braun oder gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. - Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene (insbesondere für Sanitärräume), der Sicherheit (z.B. für Treppenanlagen) oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes (z.B. veränderte Fensteranordnung) nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird.	<i>Die Beibehaltung der Erscheinung steht im Widerspruch zu Abs. 3, der bei gelben Bauten auch grössere Abweichungen zulässt.</i> <i>Dies betrifft Abweichungen, die aus den genannten Gründen bei allen Bauten möglich sind. Grössere Abweichungen, die primär gestalterisch motiviert sind, setzen ein besonders gutes Projekt im Sinne von Art. 14a Abs. 2 voraus.</i>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar																
3) Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind in den für die Wirkung im Ortsbild massgeblichen Fassaden und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig; bei den gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen zulässig, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird. 4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Häuser umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden. 5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	3) Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind in den für die Wirkung im Ortsbild massgeblichen Fassaden und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig; bei den gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen zulässig, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird. 4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Häuser umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden. 5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	<i>Die Streichung dient der Klärung. Generell gelten hohe Einordnungsanforderungen, nicht nur bei Abweichungen. Sachverhalt im neuen Art. 14a Abs. 2 geregelt.</i>																
Art. 17 Massvorschriften für Neubauten Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften <table><tr><td>a) Vollgeschosse:</td><td>max. 3</td></tr><tr><td>b) Dachgeschosse:</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>c) Grundabstand:</td><td>mind. 5.0 m</td></tr><tr><td>d) Ausnutzungsziffer in der Kernzone Mülken:</td><td>max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung</td></tr></table>	a) Vollgeschosse:	max. 3	b) Dachgeschosse:	max. 2	c) Grundabstand:	mind. 5.0 m	d) Ausnutzungsziffer in der Kernzone Mülken:	max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung	Art. 17 Massvorschriften für Neubauten Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften <table><tr><td>a) Vollgeschosse:</td><td>max. 3</td></tr><tr><td>b) Dachgeschosse:</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>c) Grundabstand:</td><td>mind. 5.0 m</td></tr><tr><td>d) Ausnutzungsziffer in der Kernzone Mülken:</td><td>max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung</td></tr></table>	a) Vollgeschosse:	max. 3	b) Dachgeschosse:	max. 2	c) Grundabstand:	mind. 5.0 m	d) Ausnutzungsziffer in der Kernzone Mülken:	max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung	
a) Vollgeschosse:	max. 3																	
b) Dachgeschosse:	max. 2																	
c) Grundabstand:	mind. 5.0 m																	
d) Ausnutzungsziffer in der Kernzone Mülken:	max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung																	
a) Vollgeschosse:	max. 3																	
b) Dachgeschosse:	max. 2																	
c) Grundabstand:	mind. 5.0 m																	
d) Ausnutzungsziffer in der Kernzone Mülken:	max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung																	
Art. 18 Bauweise / Nutzweise 1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn. 2) Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.	Art. 18 Bauweise / Nutzweise 1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn. 2) Es ist nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.	<i>Nicht störende Betriebe sind gemäss dem heutigen Wortlaut der Bestimmung ausgeschlossen, was wohl kaum beabsichtigt war.</i>																

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 19 Stellung der Bauten	Art. 19 Stellung der Bauten	
1) Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen. 2) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. 3) Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten. 4) Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.	1) Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen. 2) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. 3) Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten. 4) Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen ausser im Rahmen eines Gestaltungsplanes keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.	<i>Die Einordnungsanforderungen sind mit Art. 14a Abs. 1 sowie Art. 19 Abs. 1 schon abgedeckt.</i> <i>Mülenen ist speziell bezeichnet, gemäss Art. 29 Abs. 3 sind aber Neubauten möglich.</i>
Art. 20 Dächer	Art. 20 Dächer	
1) Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° a.T. und 55° a.T. vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Pult- und Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. 2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.	1) Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° a.T. und 55° a.T. vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Pult- und Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. 2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.	<i>Abweichungen von Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Vordächer können im Rahmen von Art. 14a Abs. 2 bewilligt werden.</i> <i>Eine gute Einfügung ins Orts- und Strassenbild wird ohnehin immer vorausgesetzt.</i>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig.	3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig. Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, sind auch grössere Dachflächenfenster zulässig, wenn diese dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen.	<i>Heute gibt es Systeme, bei welchen der Unterschied zwischen Dachflächenfenstern und Solarpanels kaum mehr wahrnehmbar ist.</i>
4) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.	4) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist. 5) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.	<i>Lösungsansatz, wenn Dachaufbauten und Dachflächenfenster nicht zulässig oder nicht zweckmässig sind.</i>
Art. 21 Fassaden, Materialien		
1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.	1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.	<i>Abweichungen können im Rahmen von Art. 14a Abs. 2 bewilligt werden.</i>
2) Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.	2) Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.	
3) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.	3) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.	<i>Der neue Abs. 4 ermöglicht einen etwas grösseren Spielraum für neuzeitliche Lösungen. Noch weitergehende Abweichungen können im Rahmen von Art. 14a Abs. 2 bewilligt werden.</i>
	4) Anstelle von Fensterläden sind auch Rollläden und Markisen zulässig. Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden gilt dies nur unter der Voraussetzung von Art. 14a Abs. 2.	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 22 Umgebungsgestaltung 1) Der bisherige Charakter der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder wieder herzustellen. 2) Die Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass möglichst wenige Änderungen am gewachsenen Boden nötig sind, Stützmauern sind auf technisch notwendige Minimalmasse zu beschränken. 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.	Art. 22 Umgebungsgestaltung 1) Der bisherige Charakter der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder wieder herzustellen. 2) Die Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass möglichst wenige Änderungen am gewachsenen Boden nötig sind, Stützmauern sind auf technisch notwendige Minimalmasse zu beschränken. 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.	<i>Abweichungen können im Rahmen von Art. 14a Abs. 2 bewilligt werden.</i> .
Art. 23 Abbrüche / Renovationen 1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf einer Bewilligung. 2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt. 3) Für Aussenrenovationen ohne bauliche Veränderungen gilt das Anzeigeverfahren.	Art. 23 Abbrüche / Renovationen 1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf einer Bewilligung. 2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt. 3) Für Aussenrenovationen ohne bauliche Veränderungen gilt das Anzeigeverfahren.	

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Massvorschriften

- 1) In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. jedoch 5.0 m.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Massvorschriften

- 1) In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. jedoch 5.0 m.

Zu den kantonalrechtlichen Massvorschriften gehört auch der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.

2.5 Erholungszonen

Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften

- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
 - a) Mülener: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
 - b) Schiffstation, Seepromenade, Strandbad, Garnhänki: Bocciabahn
 - c) Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus im bestehenden Umfang
 - d) Burgmoos, Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Specki: Bauten
 - e) Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
 - f) Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.
- 4) Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 BG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.

2.5 Erholungszonen

Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften

- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
 - a) Mülener: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
 - b) Schiffstation, Seepromenade, Strandbad, Garnhänki: Bocciabahn, **Restauration**
 - c) Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus **und Restaurationsbetrieb** im bestehenden Umfang
 - d) Burgmoos, Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Specki: Bauten **und Anlagen**
 - e) Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
 - f) Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.
- 4) Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 BG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.

Umnutzung der Remise Garnhänki zu einem Kulturplatz mit Restaurationsbetrieb zonenrechtlich legalisieren.

Als Anlagen gelten insbesondere Parkplätze.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m. 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärm-schutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m. 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärm-schutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 26 Arealfläche

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt in den Zonen W2 und WG2 4000 m², in den übrigen Zonen 6000 m².

Art. 27 Bauvorschriften

- 1) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 2) Im Innern des Areals sind die Abstände frei.
- 3) Die Ausnutzungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen gemäss Artikel 3.
- 4) Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benützbare Aussenräume dienen.
- 5) Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 26 Arealfläche

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt in den Zonen W2 und WG2 4000 m², in den übrigen Zonen 6000 m².

Art. 27 Bauvorschriften

- 1) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 2) Im Innern des Areals sind die Abstände frei.
- 3) Die Ausnutzungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen **nominal um 5%.**
- 4) Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benützbare Aussenräume dienen.
- 5) Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.
- 6) **Bei Ersatz- und Neubauten darf der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.**

Für Arealüberbauungen gelten erhöhte Energievorgaben.

In Abs. 6 wird der Inhalt des zu streichenden Art. 40 aufgeführt.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
	Art. 27a Preisgünstiger Wohnungsbau 1) Bei Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau in den Wohnzonen W3 und WG3 darf die Ausnützungsziffer in Abweichung von Art. 27 Abs. 3 nominal um 10% erhöht werden. 2) Dieser Bonus kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werden. Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine andere Eigentümerschaft sicherzustellen. 3) Zusätzlich können folgende Erleichterungen beansprucht werden: a) Vollgeschosse max. 4 b) Gebäudehöhe max. 13.5 m c) Gesamthöhe max. 15.5 m 4) Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 26 und Art. 27 (exkl. Abs. 3). 5) Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen.	<i>Am 28.9.2014 haben die Zürcher Stimmberechtigten die Vorlage "Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum" angenommen. Mit dem neuen § 49 b PBG kann für bestimmte Gebiete ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Vorerst wird der Zusatzbonus bei Arealüberbauungen eingeführt, wo dies bereits nach altem Recht möglich war. Bei Regelüberbauungen ist ein Mindestanteil in einer späteren BZO-Revision zu prüfen, zumal der Regierungsrat zuerst die Ausführungsbestimmungen für § 49 b PBG erarbeiten muss. Hinweis: Ergänzungen gemäss der aktuellen Fassung von Männedorf. Damit der Ausnützungsbonus (+20% bei W3 und +17% bei WG3) bzw. das zusätzliche Bauvolumen kubisch und räumlich so angeordnet werden kann, dass keine wesentliche Einbusse an Grünflächen entstehen, ist ein zusätzliches Geschoss erlaubt. Die heute zulässige maximale Firsthöhe darf jedoch nicht überschritten werden.</i>

3.2 Terrassenhäuser

Art. 28 Bauvorschriften

- 1) An Hanglagen der Zonen W2 und WG2 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
 - a) maximal 6 bewohnte Terrassenstufen inklusiv Dachgeschoss in Erscheinung treten,
 - b) die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,
 - c) seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
 - d) die Tiefe der einzelnen Geschosstufen max. 14.0 m beträgt,
 - e) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.
- 2) Geschossteile, die mehr als 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.
- 3) Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 35.0 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.

3.3 Gestaltungspläne

Art. 29 Gestaltungsplanpflicht

- 1) Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 28 Bauvorschriften

- 1) An Hanglagen der Zonen W2 und WG2 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
 - a) maximal 6 bewohnte Terrassenstufen inklusiv Dachgeschoss in Erscheinung treten,
 - b) die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,
 - c) seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
 - d) die Tiefe der einzelnen Geschosstufen max. 14.0 m beträgt,
 - e) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.
- 2) Geschossteile, die mehr als 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.
- 3) Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 35.0 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.

3.3 Gestaltungspläne

Art. 29 Gestaltungsplanpflicht

- 1) Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
2) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Chilenrain sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln: a) gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage b) Freihaltung eines Übergangsbereiches zum Friedhof und zur Kirche c) schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkieranlagen. 3) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülönen sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln: a) gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft b) schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkieranlagen c) Ausdolung des Mühlebachs und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA 4) In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.	2) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Chilenrain sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln: a) gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage b) Freihaltung eines Übergangsbereiches zum Friedhof und zur Kirche c) schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkieranlagen. 3) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülönen sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln: a) gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft b) schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkieranlagen c) Ausdolung des Mühlebachs und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA 4) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Walder sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln: a) gute Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die landschaftlich reizvolle Hügellandschaft b) Einhaltung der Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung 5) In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.	<i>Präzisiert die Anforderungen der bereits bestehenden Gestaltungsplanpflicht Walder, wobei der Inhalt des bisherigen Art. 38 (Lärm) zusammen mit den Einordnungsanforderungen hierhin verschoben wird.</i>

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 30 Grenzabstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen

Gegenüber Strassen und Wegen ist für unterirdische Gebäude ein Grenzabstand von mind. 0.5 m einzuhalten.

Art. 31 Abstand von Zonengrenzen

Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

Art. 32 Strassenabstand von kommunalen Strassen

Der Strassenabstand von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG hat mind. 3.5 m gegenüber kommunalen Strassen ohne Baulinien zu betragen. Bei Garagen bleibt § 266 PBG vorbehalten.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 30 **Abstand** für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen

Gegenüber Strassen und Wegen **ohne Baulinien** ist für unterirdische Gebäude **unter Vorbehalt von Art. 19 Abs. 2 BZO** ein **Abstand** von mind. **2.0 m** einzuhalten.

Art. 31 Abstand von Zonengrenzen

Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

Art. 32 Strassenabstand von kommunalen Strassen

Der Strassenabstand von besonderen Gebäuden im Sinne des PBG hat mind. 3.5 m gegenüber kommunalen Strassen ohne Baulinien zu betragen. Bei Garagen bleibt § 266 PBG vorbehalten.

„Grenzabstand“ bei Strassen/Wegen heute ungenügend. Von dieser Beschränkung ausgenommen ist das Bauen bis auf die Strassengrenze in Kernzonen gemäss Art. 19 Abs. 2 BZO.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 33 Spiel- und Ruheflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mind. 15% der anrechenbaren Nutzfläche als zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.	Art. 33 Spiel- und Ruheflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mind. 15% der anrechenbaren Nutzfläche als zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Fläche der Spielplätze muss bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen mind. 15% der Wohnungsflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen betragen. In der Kernzone finden diese Vorgaben nur bei Neubauten Anwendung.	<i>Die Erstellungspflicht ist im PBG vorgegeben, kleine MFH sollen jedoch von der Mindestspielfläche ausgenommen werden. Wohnungsflächen gemäss Formular Gebäude- und Wohnungserhebung zum einfacheren Vollzug. In Kernzonen besteht oft kaum genug Umschwung, weshalb die Vorschrift gelockert wird. Dafür könnte allenfalls eine Ersatzabgabe verlangt werden.</i>
Art. 34 Abstellflächen 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. 2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen.	Art. 34 Abstellflächen 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. 2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen.	<i>Die Zweckmässigkeit der Bestimmung ist für EFH fraglich.</i> <i>Gemäss VSS-Norm 640065-2011 ist 1 Velo-P pro Zimmer erforderlich (vierköpfige Familie in 4^{1/2}-Zi-Whg mit 4 Velos).</i>
Art. 35 Fahrzeugabstellplätze Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang 1).	Art. 35 Fahrzeugabstellplätze Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang 1).	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 36 Aussichtsschutz 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt. 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (= 1.5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Punkt. 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.	Art. 36 Aussichtsschutz 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt. 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (= 1.5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Punkt. 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.	
Art. 37 Einkaufszentren Beschränkung von Verkaufsflächen: Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2'000 m² sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.	Art. 37 Einkaufszentren Beschränkung von Verkaufsflächen: Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2'000 m² sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.	
Art. 38 Besondere Lärmschutzanordnungen In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet der Zone W2 im Walder ist mittels eines Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.	Art. 38 Besondere Lärmschutzanordnungen In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet der Zone W2 im Walder ist mittels eines Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.	<i>Entfällt, da der Sachverhalt zusammen mit den Einordnungsanforderungen im neuen Art. 29 Abs. 4 geregelt wird (Gestaltungsplanpflicht).</i>
Art. 39 Flachdachbegrünung Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.	Art. 39 Flachdachbegrünung Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
	Art. 39a Mobilfunkanlagen	
	1) Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartierversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale und regionale Versorgung erstellt werden. 2) Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und mit folgenden Prioritäten zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind 3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von kantonaler Bedeutung Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Zone für öffentliche Bauten, in welchen nicht störende Betriebe zulässig sind, sowie in den übrigen Wohnzonen zulässig. 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. 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.	<i>Vorschlag für die Regelung der Mobilfunkantennen nach dem Muster von Hinwil (bundesgerichtskonform). Die Ergänzungen beziehen sich auf den Fall Wallisellen (vgl. BRGE IV Nrn. 0049 und 0050/2013).</i> <i>In der Kernzone sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erwünscht, da es sich um ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung handelt.</i> <i>Mit den Ergänzungen wird auf Einwendungen der Mobilfunkbetreiber reagiert.</i>

5. SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkraft- treten

Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21. August 1985 mit Ergänzungen vom 30. April 1986, 7. Mai 1986, 30. Juli 1986, 22. Februar 1989, 6. Oktober 1993, 27. November 2002, 28. März 2007 und am 17. September 2009 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

5. SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkraft- treten

Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21. August 1985 mit Ergänzungen vom 30. April 1986, 7. Mai 1986, 30. Juli 1986, 22. Februar 1989, 6. Oktober 1993, 27. November 2002, 28. März 2007 und am 17. September 2009 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Anhang 1

6. PARKPLATZ- VERORDNUNG ÜBER PFLICHT- PARKPLÄTZE

I Allgemeines

Art. 1 Inhalt

- 1) Diese Verordnung regelt in Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§§ 242 ff. PBG) für das Gemeindegebiet Richterswil;
 - a) die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (Pflichtparkplätzen),
 - b) die Pflicht zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen,
 - c) die Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben
- 2) Sie enthält Vorschriften über den Parkraumfonds und die Parkraumplanung.

Anhang 1

6. PARKPLATZ- VERORDNUNG ÜBER PFLICHT- PARKPLÄTZE

I Allgemeines

Art. 1 Inhalt

- 1) Diese Verordnung regelt in Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§§ 242 ff. PBG) für das Gemeindegebiet Richterswil;
 - a) die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (Pflichtparkplätzen),
 - b) die Pflicht zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen,
 - c) die Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben
- 2) Sie enthält Vorschriften über den Parkraumfonds und die Parkraumplanung.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 2 Zuständigkeit Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, obliegt die Anwendung der Verordnung dem Gemeinderat oder der Hochbaukommission.	Art. 2 Zuständigkeit Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, obliegt die Anwendung der Verordnung dem Gemeinderat oder der Hochbaukommission.	
II Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze	II Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze	
Art. 3 Berechnungsgrundlagen	Art. 3 Berechnungsgrundlagen	
1) Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Bruttogeschossfläche, der Nutzweise und der Lage einer Baute oder Anlage. 2) Die Bruttogeschossfläche berechnet sich nach § 255 des Planungs- und Baugesetzes.	1) Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Geschossfläche, der Nutzweise und der Lage einer Baute oder Anlage. 2) Der Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.	<i>Bezugsgrösse Bruttogeschossfläche nach § 255 PBG ist nicht zweckmässig, weil Dach- und Untergeschosse darin nicht enthalten sind.</i> <i>Umfassender und klarer ist der Wortlaut von § 255 Abs. 1, aber unter Einschluss der Dach- und Untergeschosse. Dies entspricht auch der Praxis der Gemeinde.</i>
3) Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.	3) Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.	

Gültige Fassung			Revisionsentwurf			Kurzkommentar		
Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze			Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze					
1) Je ein Pflichtparkplatz ist erforderlich für folgende Bruttogeschossflächen:			1) Je ein Pflichtparkplatz ist erforderlich für folgende Bruttogeschossflächen:					
Klasse	Nutzweise	Bruttogeschossfläche	Klasse	Nutzweise	Bruttogeschossfläche			
W	Wohnungen		W	Wohnungen				
	Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer, Appartements	50 m ²		Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer, Appartements	50 m ²			
	Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	100 m ²		Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	100 m ²			
B	Büros, Labos, Praxen;		B	Büros, Labos, Praxen;				
	bis zu 500 m ² je Betriebseinheit	100 m ²		bis zu 500 m ² je Betriebseinheit	100 m ²			
	restliche Betriebsfläche	180 m ²		restliche Betriebsfläche	180 m ²			
L	Läden;		L	Läden;				
	bis zu 2000 m ² je Betriebseinheit	80 m ²		bis zu 2000 m ² je Betriebseinheit	80 m ²			
	restliche Betriebsfläche	130 m ²		restliche Betriebsfläche	130 m ²			
R	Restaurants, Cafés, Bars	34 m ²	R	Restaurants, Cafés, Bars	34 m ²			
J1	Fabrikations- und Lagerräume für Baugewerbe, Maschinenindustrie, Textil- und Bekleidungsindustrie, Papier- und Plastikindustrie	300 m ²	J1	Fabrikations- und Lagerräume für Baugewerbe, Maschinenindustrie, Textil- und Bekleidungsindustrie, Papier- und Plastikindustrie	300 m ²			
J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittelindustrie	200 m ²	J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittelindustrie	200 m ²			
J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittelindustrie	200 m ²	J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittelindustrie	200 m ²			
SP	Spezielle Nutzungen (Spitäler, Altersheime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen usw.)	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm SN 640'281	SP	Spezielle Nutzungen (Spitäler, Altersheime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen usw.)	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm SN 640'281			

Gültige Fassung			Revisionsentwurf			Kurzkommentar
2) In der Kernzone kann die erforderliche Zahl der Pflichtparkplätze bis auf 60% reduziert werden. 3) In den Gebieten ausserhalb der Kernzone, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, d.h. in einer Gehdistanz von 300 Metern zu einer Bahnstation oder Bushaltestelle, kann die Zahl der Parkplätze bis auf 75% reduziert werden. 4) Von den gemäss Abs. 1, 2 und 3 errechneten Pflichtparkplätzen sind für Besucher und Kunden mind. folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:			2) In der Kernzone kann die erforderliche Zahl der Pflichtparkplätze bis auf 60% reduziert werden. 3) In den Gebieten ausserhalb der Kernzone, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, d.h. in einer Gehdistanz von 300 Metern zu einer Bahnstation oder Bushaltestelle, kann die Zahl der Parkplätze bis auf 75% reduziert werden. 4) Von den gemäss Abs. 1, 2 und 3 errechneten Pflichtparkplätzen sind für Besucher und Kunden mind. folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:			
Klasse	Nutzweise	Anteile	Klasse	Nutzweise	Anteile	
W	Wohnungen	10%	W	Wohnungen	10%	
B1	Büros, Geschäftshäuser	25%	B1	Büros, Geschäftshäuser	25%	
B2	Büros mit regem Busverkehr, Schalter, Abfertigungsräume, Arztpraxen usw.	50%	B2	Büros mit regem Busverkehr, Schalter, Abfertigungsräume, Arztpraxen usw.	50%	
L	Läden	75%	L	Läden	75%	
R	Restaurants, Cafés, Bars	75%	R	Restaurants, Cafés, Bars	75%	
J1/J2	Fabrikations- und Lagerräume	15%	J1/J2	Fabrikations- und Lagerräume	15%	
SP	Spezielle Nutzungen	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm SN 640'281	SP	Spezielle Nutzungen	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm SN 640'281	
Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken 1) Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.			Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken 1) Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Luftlinien-Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.			<i>Verschiedentlich war unklar, ob die Distanz in der Abwicklung gemessen wird. In Anlehnung an die Angebotsverordnung (§ 4 Abs. 3 AngV) wird in der Luftlinie gemessen.</i>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
2) Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates oder der Hochbaukommission weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.	2) Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates oder der Hochbaukommission weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.	
Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen	Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen	
1) Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden. 2) Für bestimmte Nutzungen und Nutzungsweisen bereitgestellte Pflichtparkplätze dürfen nur dann an Dritte abgegeben werden, wenn es am Bedarf für Benützer des pflichtigen Grundstückes fehlt.	1) Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden. 2) Für bestimmte Nutzungen und Nutzungsweisen bereitgestellte Pflichtparkplätze dürfen nur dann an Dritte abgegeben werden, wenn es am Bedarf für Benützer des pflichtigen Grundstückes fehlt.	
Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze Pflichtparkplätze müssen in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.	Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze Pflichtparkplätze müssen in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.	
Art. 8 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge Wo aufgrund der Nutzung der Bauten mit regelmässigem Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, können dafür zusätzliche Abstellplätze an geeigneter Lage verlangt werden.	Art. 8 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge Wo aufgrund der Nutzung der Bauten mit regelmässigem Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, können dafür zusätzliche Abstellplätze an geeigneter Lage verlangt werden.	

III Gemeinschaftsanlagen

Art. 9 Begriff

- 1) Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Abstellplatzanlagen oder Teile davon, die für Benutzer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.
- 2) Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder Garagen.

Art. 10 Beteiligungspflicht

- 1) Wer die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze nicht selber erstellen kann oder darf, hat sich im Umfang der fehlenden Pflichtparkplätze innert nützlicher Frist an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung zu beteiligen. Er kann mit der baurechtlichen Bewilligung zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden.
- 2) Mit der Beteiligung verbunden ist die Pflicht, an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlage anteilmässig beizutragen.

Art. 11 Sicherstellung

- 1) Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, so ist die Pflicht zur Beteiligung vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

III Gemeinschaftsanlagen

Art. 9 Begriff

- 1) Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Abstellplatzanlagen oder Teile davon, die für Benutzer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.
- 2) Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder Garagen.

Art. 10 Beteiligungspflicht

- 1) Wer die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze nicht selber erstellen kann oder darf, hat sich im Umfang der fehlenden Pflichtparkplätze innert nützlicher Frist an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung zu beteiligen. Er kann mit der baurechtlichen Bewilligung zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden.
- 2) Mit der Beteiligung verbunden ist die Pflicht, an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlage anteilmässig beizutragen.

Art. 11 Sicherstellung

- 1) Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, so ist die Pflicht zur Beteiligung vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
2) Die Hochbaukommission kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist. 3) Die Beteiligung bedarf der Genehmigung durch die Hochbaukommission. Sie darf ohne deren Zustimmung weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.	2) Die Hochbaukommission kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist. 3) Die Beteiligung bedarf der Genehmigung durch die Hochbaukommission. Sie darf ohne deren Zustimmung weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.	
Art. 12 Parkplätze für Behinderte In den Gemeinschaftsanlagen ist eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.	Art. 12 Parkplätze für Behinderte In den Gemeinschaftsanlagen ist eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.	
IV Ersatzabgabe	IV Ersatzabgabe	
Art. 13 Abgabepflicht 1) Kann oder darf ein Grundeigentümer die Parkplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er eine Ersatzabgabe zu entrichten, die ein Drittel der mutmasslichen Erstellungskosten beträgt. 2) Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.	Art. 13 Abgabepflicht 1) Kann oder darf ein Grundeigentümer die Parkplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er eine Ersatzabgabe zu entrichten, die ein Drittel der mutmasslichen Erstellungskosten beträgt. 2) Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner 1) Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat festgelegt und mit Rechtskraft zur Zahlung fällig. Sie ist innert 30 Tagen ab Eintritt der Fälligkeit zu bezahlen, frühestens jedoch auf Baubeginn. 2) Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen. 3) Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.	Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner 1) Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat festgelegt und mit Rechtskraft zur Zahlung fällig. Sie ist innert 30 Tagen ab Eintritt der Fälligkeit zu bezahlen, frühestens jedoch auf Baubeginn. 2) Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen. 3) Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.	
Art. 15 Streitigkeiten Über Einsprachen betreffend die Höhe der Abgabe wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.	Art. 15 Streitigkeiten Über Einsprachen betreffend die Höhe der Abgabe wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.	
Art. 16 Rückforderung Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Pflichtparkplätze später vollzählig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleistete Ersatzabgabe innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung anteilmässig ohne Zins zurückfordern.	Art. 16 Rückforderung Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Pflichtparkplätze später vollzählig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleistete Ersatzabgabe innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung anteilmässig ohne Zins zurückfordern.	

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

V Parkraumfonds

Art. 17 Äufnung

Der Parkraumfonds wird geäufnet durch

- a) die Ersatzabgaben,
- b) allfällige Betriebsüberschüsse der ganz oder teilweise mit Fondsmitteln erstellten Anlagen für Abstellplätze bzw. anteilmässige Beteiligung daran.

Art. 18 Zweckbindung, Verwendung und Verwaltung

Über die Verwendung der Fondsmittel im Sinne von § 247 des Planungs- und Baugesetzes entscheidet der Gemeinderat.

VI Parkraumplanung

Art. 19 Parkraumplan

Dem Gemeinderat obliegen Festsetzung und laufende Nachführung eines Parkraumplanes der die Lage, die Grösse und den vorgesehenen Realisierungszeitpunkt der öffentlich-zugänglichen Parkieranlagen bezeichnet.

V Parkraumfonds

Art. 17 Äufnung

Der Parkraumfonds wird geäufnet durch

- a) die Ersatzabgaben,
- b) allfällige Betriebsüberschüsse der ganz oder teilweise mit Fondsmitteln erstellten Anlagen für Abstellplätze bzw. anteilmässige Beteiligung daran.

Art. 18 Zweckbindung, Verwendung und Verwaltung

Über die Verwendung der Fondsmittel im Sinne von § 247 des Planungs- und Baugesetzes entscheidet der Gemeinderat.

VI Parkraumplanung

Art. 19 Parkraumplan

Dem Gemeinderat obliegen Festsetzung und laufende Nachführung eines Parkraumplanes der die Lage, die Grösse und den vorgesehenen Realisierungszeitpunkt der öffentlich-zugänglichen Parkieranlagen bezeichnet.

VII Schlussbestimmungen

Art. 20 Anwendung der neuerstellten Vorschriften

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften.

Diese neuen Vorschriften sind ebenfalls anwendbar für erteilte Baubewilligungen, in denen die Abgabepflicht im Sinne von § 246 Abs. 4 PBG noch nicht endgültig entschieden wurde.

Art. 21 Inkraftsetzung

- 1) Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21. August 1985 mit Ergänzungen vom 30. April 1986, 7. Mai 1986, 30. Juli 1986, 22. Februar 1989, 6. Oktober 1993, 27. November 2002 und 17. September 2009 genehmigt.
- 2) Alle mit dieser Verordnung in Widerspruch stehenden Erlasse und Vorschriften sind aufgehoben.

VII Schlussbestimmungen

Art. 20 Anwendung der neuerstellten Vorschriften

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften.

Diese neuen Vorschriften sind ebenfalls anwendbar für erteilte Baubewilligungen, in denen die Abgabepflicht im Sinne von § 246 Abs. 4 PBG noch nicht endgültig entschieden wurde.

Art. 21 Inkraftsetzung

- 1) Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21. August 1985 mit Ergänzungen vom 30. April 1986, 7. Mai 1986, 30. Juli 1986, 22. Februar 1989, 6. Oktober 1993, 27. November 2002 und 17. September 2009 genehmigt.
- 2) Alle mit dieser Verordnung in Widerspruch stehenden Erlasse und Vorschriften sind aufgehoben.