



Kanton Zürich
Gemeinde Richterswil

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Stand: Antrag an Gemeindeversammlung vom 8. März 2006

Bau- und Zonenordnung

Erlassen von den Gemeindeversammlungen am 2.10. und 4.10.1984 mit Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlungen vom 2.6.1988, 17.6.1993 und 28. bzw. 30.3.2000

Genehmigt durch den Regierungsrat am 21.8.1985 mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989 und 6.10.1993 und durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 27.11.2002

Die Änderungen sind jeweils *rotkursiv* hervorgehoben.

Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage sind jeweils *blaukursiv* hervorgehoben

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

31052 -18.01.2006

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

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

Die Gemeinde Richterswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) 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 Gewerbeleichterung	WG2	gelb/ rosa	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG3	orange/ rosa	III
Kernzone	K	braun	III

Art. 1 Zoneneinteilung

Zonen	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	ES gemäss LSV
Zweigeschossige Wohnzone	W2	gelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	orange	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG2	gelb/ rosa	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG3	orange/ rosa	III
Kernzone	K	braun	III

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Gewerbezone A	GA	rosa, A	III
Gewerbezone B	GB	rotvio- lett, B	III
Industriezone	I	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II / III
Erholungszone	E	blass- grün	III
Freihaltezone	F	hellgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

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 Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Gewerbezone A	GA	rosa, A	III
Gewerbezone B	GB	rotvio- lett, B	III
Industriezone	I	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II / III
Erholungszone	E	blass- grün	III
Freihaltezone	F	hellgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

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 Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Erläuterungen

Bei flachem Terrainverlauf wird die zul. Gebäudehöhe reduziert. Die Hangneigung wird in Richtung der Falllinie gemessen. Bei der Beurteilung der Hangneigung ist das gemittelte Terraingefälle massgebend.

Gültige Fassung

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmung	W2	WG2	W3	WG3
Ausnutzungsziffer max.				
- Grundmasse	30 %	30 %	50 %	60 %
- Zuschlag für Familienwohnungen (Art. 5)	-	-	5 %	5 %
- Zuschlag für Gewerbe (Art. 7)	-	10 %	-	10 %
- Bonus bei Arealüberbauungen (Art. 25)	5 %	5 %	10 %	10 %
Vollgeschosse max.	2	2	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	2	2
Anrechenbare Untergeschosse, max. 1)	1	1	1	1
Firsthöhe, max.	5.0 m	5.0 m	7.0 m	7.0 m
Gebäudelänge, max.	30 m	30 m	40 m	50 m
Grundabstand klein	4 m	4 m	5 m	4 m
Grundabstand gross	8 m	8 m	10 m	8 m

1) vergl. Art. 6, Abs. 2

Beantragte neue Fassung

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

Bestimmung	W2	WG2	W3	WG3
Ausnutzungsziffer max.				
- Grundmasse	30 %	30 %	50 %	60 %
Zuschlag für Familienwohnungen (Art. 5) und Zuschlag für Gewerbe (Art. 7) werden aufgehoben.				
- Bonus bei Arealüberbauungen (Art. 25) max.	5 %	5 %	5 %	5 %
Vollgeschosse max. 1)	2	2	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse, max. 2)	1	1	1	1
Firsthöhe, max.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe, max. 3)	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Gebäudelänge, max.	30 m	30 m	40 m	40 m
Grundabstand klein	4 m	4 m	5 m	5 m
Grundabstand gross	8 m	8 m	10 m	10 m

1) bei Arealüberbauungen vergl. Art. 25, Abs. 5

2) vergl. Art. 6, Abs. 2

3) 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.

Erläuterungen

Der Mehrlängenzuschlag wird im Interesse der Wohnhygiene und des Nachbarschutzes eingeführt. Es soll verhindert werden, dass aufgrund von gegenseitigen Näherbaurechten ein zu geringer Gebäudeabstand resultiert.

Gültige Fassung

Art. 4 Gebäudelänge

Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.

Beantragte neue Fassung

Art. 4 Gebäudelänge

Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.

Art. 4a Mehrlängenzuschlag

- 1) *Misst eine Fassadenlänge in den Zonen W2 und WG2 mehr als 20 m und in den Zonen W3 und WG3 mehr als 30 m, so ist der Grundabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10 m zu vergrössern.*
- 2) *Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreiten, zusammengerechnet.*

Erläuterungen

Der Bonus für Familienwohnungen wird aufgrund von zu hohen baulichen Dichten abgeschafft.

Gültige Fassung

Art. 5 Familienwohnungen

Für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern erhöht sich die Ausnützungsziffer anteilmässig um 5 % (vgl. Art. 3).

Art. 6 Nutzweise

- 1) In den Wohnzonen sind Gewerbebetriebe bis zu 2/3 der zonengemäss zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gestattet, sofern damit keine den Wohnwert des Quartiers herabsetzenden Immissionen, 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).

Beantragte neue Fassung

Artikel 5 wird ersatzlos aufgehoben.

Art. 6 Nutzweise

- 1) In den Wohnzonen sind Gewerbebetriebe bis zu 2/3 der zonengemäss zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gestattet, sofern damit keine den Wohnwert des Quartiers herabsetzenden Immissionen, 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).

Erläuterungen

Der Bonus für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen gemäss Abs. 2 wird aufgrund von zu hohen baulichen Dichten abgeschafft.

Die freie Gebäudelänge bei gewerblicher Nutzung gemäss Abs. 3 wird ersatzlos aufgehoben (Körnigkeit und Eingliederung von Bauten).

Der Gebäudelängenbonus bei der geschlossenen Bauweise gemäss Abs. 1 wird gestrichen (Körnigkeit und Eingliederung von Bauten).

Dies gilt sinngemäss, wenn Vollgeschosse als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Gültige Fassung

Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

- 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2) Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den Zuschlag gemäss Artikel 3.
- 3) Für Gebäude oder Gebäudeteile mit rein gewerblicher Nutzung ist die Gebäudelänge frei. Für Gewerbebauten, die aufgrund dieser Bestimmung im Vergleich zu reinen Wohnbauten länger werden, ist die gemäss Zonenplan zulässige Geschosshöhe im Bereich dieser Mehrlänge um ein Geschoss zu reduzieren.
- 4) Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.

Art. 8 Bauweise

- 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 Metern über die zonengemäss zulässige Gebäudelänge.
- 2) Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.

Beantragte neue Fassung

Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

- 1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2) **Absatz 2 wird ersatzlos aufgehoben.**
- 3) **Absatz 3 wird ersatzlos aufgehoben.**
- 4) Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.

Art. 8 Bauweise

- 1) Die geschlossene Überbauung 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. 8a 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.

Erläuterungen

Gültige Fassung

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 9 Grundmasse

Bestimmungen	Gewerbezone		Indus- triezone
	A	B	
Baumassenziffer	3m ³ /m ²	4m ³ /m ²	5m ³ /m ²
Überbauungsziffer	40 %	50%	60%
Gebäudehöhe	8.00	13.00 ¹⁾	15.00
Firsthöhe	4.00	4.00	7.00
Grenzabstand gegen- über angrenzenden anderen Zonen	2/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 5 Meter		
Gebäudeabstand gegenüber bestehender Wohnhäuser	mindestens 15 Meter		
Grenzabstand innerhalb der Zone	1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 Meter		

1) Im Gebiet am Seeufer, nord-westlich Mülönen (Carfa) gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.50 Meter.

Art. 10 Bauweise

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

Beantragte neue Fassung

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 9 Grundmasse

Bestimmungen	Gewerbezone		Indus- triezone
	A	B	
Baumassenziffer	3m ³ /m ²	4m ³ /m ²	5m ³ /m ²
Überbauungsziffer	40 %	50%	60%
Gebäudehöhe	8.00	13.00 ¹⁾	15.00
Firsthöhe	4.00	4.00	7.00
Grenzabstand gegen- über angrenzenden anderen Zonen	2/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 5 Meter		
Gebäudeabstand gegenüber bestehender Wohnhäuser	mindestens 15 Meter		
Grenzabstand innerhalb der Zone	1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 Meter		

1) Im Gebiet am Seeufer, nord-westlich Mülönen (Carfa) gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.50 Meter.

Art. 10 Bauweise

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

Erläuterungen

Gültige Fassung

Art. 11 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 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen
Pro 150 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen.

Beantragte neue Fassung

Art. 11 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 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen
Pro 150 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen.

Erläuterungen

Um die Gewerbebezonen flexibel nutzen zu können, soll die zulässige Nutzweise erweitert werden. Um sicherzustellen, dass gute Lösungen realisiert werden und der Gemeinderat frühzeitig die qualitativen Anforderungen formulieren kann, wird für diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten die Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Das Ausmass der Wohnnutzung entspricht in etwa einer Ausnutzungsziffer von 30%.

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 12a Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen

- 1) *Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbebezonen B können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden.*
- 2) *Es gelten die zonengemässen Grundmasse.*
- 3) *Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.*
- 4) *Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu maximal einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig.*
- 5) *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*

Erläuterungen

Hauptzweck der Gewerbezone B bleibt die Arbeitsnutzung. Daher widersprechen reine Wohnnutzungen ohne Sicherstellung der Gewerbenutzung dem Zonenzweck.

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

- 6) ***Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion.***
- 7) ***Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.***
- 8) ***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.***

Erläuterungen

Gültige Fassung

2.3 Kernzonen

Art. 13 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. 14 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude

- 1) Die im Kernzonenplan braun oder gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
- 2) 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.

Beantragte neue Fassung

2.3 Kernzonen

Art. 13 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. 14 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude

- 1) Die im Kernzonenplan braun oder gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
- 2) 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.

Erläuterungen

Gültige Fassung

- 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.

Art. 15 Massvorschriften für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften

- Vollgeschosse: max. 3
- Dachgeschosse: max. 2
- Grundabstand: min. 5.00 m
- Ausnützungsziffer in der Kernzone Mülener: max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60 % bei Arealüberbauung

Beantragte neue Fassung

- 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.

Art. 15 Massvorschriften für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften

- Vollgeschosse: max. 3
- Dachgeschosse: max. 2
- Grundabstand: min. 5.00 m
- Ausnützungsziffer in der Kernzone Mülener: max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60 % bei Arealüberbauung

Erläuterungen

Gültige Fassung

Art. 16 Bauweise / Nutzweise

- 1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.
- 2) Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 17 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.

Beantragte neue Fassung

Art. 16 Bauweise / Nutzweise

- 1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.
- 2) Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 17 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.

Erläuterungen

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden auf das 1. Dachgeschoss beschränkt. Gemäss PBG darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern die BZO nichts anders regelt.

Gültige Fassung

Art. 18 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 müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.
- 3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig.
- 4) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen.

Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 19 Fassaden, Materialien

- 1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.
- 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.

Beantragte neue Fassung

Art. 18 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.
- 3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig.
- 4) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen.

Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 19 Fassaden, Materialien

- 1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.
- 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.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Art. 20 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 wenig 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. 21 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.

2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe

Art. 22 Massvorschriften

- 1) In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 Meter.

Beantragte neue Fassung

Art. 20 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 wenig 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. 21 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.

2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe

Art. 22 Massvorschriften

- 1) In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 Meter.

Erläuterungen

Gültige Fassung

2.5 Erholungszonen

Art. 23 Nutzungs- und Massvorschriften

1) In den Erholungszonen sind zulässig:

- Mülenen: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
- Schiffstation, Garnhänki: Seepromenade, Strandbad, Bocciabahn
- Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus im bestehenden Umfang
- Burgmoos, Chalchbüel, Specki: Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten
- Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
- 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.

Beantragte neue Fassung

2.5 Erholungszonen

Art. 23 Nutzungs- und Massvorschriften

1) In den Erholungszonen sind zulässig:

- Mülenen: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
- Schiffstation, Garnhänki: Seepromenade, Strandbad, Bocciabahn
- Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus im bestehenden Umfang
- Burgmoos, Chalchbüel, Specki: Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten
- Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
- 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.

Erläuterungen

Gültige Fassung

- 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 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.
- 5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 Meter.
- 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 24 Arealfläche

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt in den Zonen W2 und WG2 3000 m², in den übrigen Zonen 4000 m².

Art. 25 Bauvorschriften

- 1) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 2) Im Innern des Areals sind die Abstände frei.
- 3) Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen gemäss Artikel 3.
- 4) Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benützbare Aussenräume dienen.

Beantragte neue Fassung

- 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 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.
- 5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 Meter.
- 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 24 Arealfläche

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt in den Zonen W2 und WG2 3000 m², in den übrigen Zonen 4000 m².

Art. 25 Bauvorschriften

- 1) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 2) Im Innern des Areals sind die Abstände frei.
- 3) Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen gemäss Artikel 3.
- 4) Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benützbare Aussenräume dienen.

Erläuterungen

Terrassenbauten werden auf die zweigeschossigen Zonen beschränkt. Es dürfen maximal 6 Terrassenstufen sichtbar sein. Um eine gute Eingliederung ins Ortsbild zu erreichen, werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gestellt.

Gültige Fassung

3.2 Terrassenhäuser

Art. 25a Bauvorschriften

- 1) An Hanglagen dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
 - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten,
 - seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen
 - die Tiefe der einzelnen Geschossstufen im Maximum 14 m beträgt.
- 2) Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.
- 3) Bei dieser Bauweise ist auch in den Zonen W2 und WG2 eine Gebäudelänge von max. 40 m, gemessen in der Fall-Linie, zulässig.

Beantragte neue Fassung

- 5) **Ist eine besonders gute ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Bauten gewährleistet und werden die übrigen Anforderungen von § 71 PGB erfüllt, kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Artikel 3 erhöht sich um maximal 3.0 m.**
- 6) **Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.**

3.2 Terrassenhäuser

Art. 25a Bauvorschriften

- 1) An Hanglagen **der Zonen W2 und WG2** dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
 - **maximal 6 bewohnte Terrassenstufen inklusive Dachgeschoss in Erscheinung treten,**
 - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten,
 - seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
 - die Tiefe der einzelnen Geschossstufen im Maximum 14 m beträgt.
 - **in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind**
- 2) Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.
- 3) Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge **von max. 35 m, in Richtung der Falllinie gemessen**, zulässig.

Erläuterungen

Das Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bezeichnet eine Teilfläche des bestehenden Baugrundstücks Chilenrain als wichtigen Freiraum. Im Interesse an einer ortsbaulich und landschaftlich guten Lösung werden erhöhte Anforderungen an die Überbauung dieses Gebiets gestellt.

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

3.3 Gestaltungspläne

Art. 25b Gestaltungsplanpflicht

- 1) **Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet Chilenrain gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.**
- 2) **Mit dem Gestaltungsplan 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) **In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.**

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26 Grenzabstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen
Gegenüber Strassen und Wegen ist für unterirdische Gebäude ein Grenzabstand von min. 0.50 Meter einzuhalten.

Art. 26a Abstand von Zonengrenzen
Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

Art. 27 Spiel- und Ruheflächen
Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15 % der anrechenbaren Nutzfläche als zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26 Grenzabstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen
Gegenüber Strassen und Wegen ist für unterirdische Gebäude ein Grenzabstand von min. 0.50 Meter einzuhalten.

Art. 26a Abstand von Zonengrenzen
Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

Art. 26b Strassenabstand von kommunalen Strassen
Der Strassenabstand von Besonderen Gebäuden im Sinne des PBG hat mindestens 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen ohne Baulinien zu betragen. Bei Garagen bleibt § 266 PBG vorbehalten.

Art. 27 Spiel- und Ruheflächen
Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15 % der anrechenbaren Nutzfläche als zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Art. 28 Abstellflächen

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.
- 2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen.

Art. 29 Fahrzeugabstellplätze

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang).

Art. 30 Aussichtsschutz

- 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.
- 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (=1.50 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. 30a Einkaufszentren

Beschränkung von Verkaufsflächen:

Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2000 m² sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.

Beantragte neue Fassung

Art. 28 Abstellflächen

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.
- 2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen.

Art. 29 Fahrzeugabstellplätze

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang).

Art. 30 Aussichtsschutz

- 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.
- 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (=1.50 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. 30a Einkaufszentren

Beschränkung von Verkaufsflächen:

Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2000 m² sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 30b 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. 30b 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. 30c 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.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21.8.1985 mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993 und am 27.11.2002 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21.8.1985 mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993 und am 27.11.2002 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

ANHANG bleibt unverändert

6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE

I Allgemeines

Art. 1 Inhalt

- 1) Diese Verordnung regelt in Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG §§ 242ff.) 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.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 2 Zuständigkeit

Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, obliegt die Anwendung der Verordnung dem Gemeinderat oder der Baukommission.

**II Zahl, Lage und Gestaltung der
Pflichtparkplätze**

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.
- 3) Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze

- 1) Je ein Pflichtparkplatz ist erforderlich für folgende
Bruttogeschossflächen:

Klasse:	Nutzweise:	Brutto- geschossfläche:
W	Wohnungen; Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer, Appartements Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	50 m ² 100 m ²
B	Büros, Labors, Praxen; bis zu 500 m ² je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	100 m ² 180 m ²
L	Läden; bis zu 2000 m ² je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	80 m ² 130 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
J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittel- industrie	200 m ²

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

SP Spezielle Nutzungen gemäss den
 (Spitäler, Altersheime, Richtlinien des
 Schulhäuser, Hotels, VSS, Norm
 Sportanlagen usw.) 640'290

- 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 mindestens folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Klasse:	Nutzweise:	Anteile:
W	Wohnungen	10 %
B1	Büros, Geschäftshäuser	25 %
B2	Büros mit regem Busverkehr, Schalter, Abfertigungsräume, Arztpraxen usw.	50 %
L	Läden	75 %
R	Restaurants, Cafés, Bars	75 %
J1/J2	Fabrikations- und Lagerräume	15 %
SP	Spezielle Nutzungen	gemäss den Richtlinien des VSS Norm 640'601a

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken

- 1) Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 Meter, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 Meter Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.
- 2) Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates oder der Baukommission weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

**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 Benutzer des pflichtigen Grundstückes fehlt.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

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.

III Gemeinschaftsanlagen

Art. 9 Begriff

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

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

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. 11a 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 Grundbuchamt anmerken zu lassen.
- 2) Die Baukommission 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 Baukommission. Sie darf ohne deren Zustimmung weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 11b Parkplätze für Behinderte

In den Gemeinschaftsanlagen ist eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.

IV Ersatzabgabe

Art. 12 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 1/3 der mutmasslichen Erstellungskosten beträgt.
- 2) Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 13 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.

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 14 Streitigkeiten

Über Einsprachen betreffend die Höhe der Abgabe wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.

Art. 15 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.

V Parkraumfonds

Art. 16 Äufnung

Der Parkraumfonds wird geäufnet durch

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

Art. 17 Zweckbindung, Verwendung und Verwaltung

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

Erläuterungen

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

VI Parkraumplanung

Art. 18 Parkraumplan

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

VII Schlussbestimmungen

Art. 19 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. 20 Inkraftsetzung

- 1) Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21.8.1985 mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993 und am 27.11.2002 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.
- 2) Alle mit dieser Verordnung in Widersprache stehenden Erlasse und Vorschriften sind aufgehoben.