

Teilrevision Nutzungsplanung

Inhaltsverzeichnis

A. Anträge

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

1. Abstimmungsmodus
2. Einleitung
3. Auslöser der Teilrevision
4. Änderungen der Bau- und Zonenordnung
5. Änderungen des Zonenplanes
6. Mitwirkungsverfahren
7. Schlussbemerkungen

C. Bestandteile der Teilrevision

1. Änderungen Bau- und Zonenordnung
2. Änderungen Zonenplan

A. Anträge

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung betreffend Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes

1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird die Teilrevision der Nutzungsplanung mit folgenden Bestandteilen erlassen:
 - 1.1 Teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (entsprechend dem mit dieser Weisung publizierten Text);
 - 1.2 Teilrevidierter Zonenplan, 1:2500 (entsprechend den mit dieser Weisung publizierten Planausschnitten);
 - 1.3 Teilrevidierter Kernzonenplan im Gebiet der ehemaligen Heimatwerkschule Mülenen, 1:2500 (entsprechend den mit dieser Weisung publizierten Planausschnitten);
 - 1.4 Teilrevidierter Waldabstandslinienplan im Bereich des Doppelkindergartens Hügsam, 1:1000 (entsprechend den mit dieser Weisung publizierten Planausschnitten);
 - 1.5 Ergänzung BZO mit Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht für das Areal der ehemaligen Heimatwerkschule Mülenen;
 - 1.6 Sprachliche Anpassungen und Korrekturen in der BZO, insbesondere die Änderung der Artikelnummern.
2. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an den unter Ziffer 1 verabschiedeten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Richterswil,
8. September 2008

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Ruedi Hatt

Die stv. Schreiberin:

Dr. Edith Adler

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

1. Abstimmungsmodus
2. Einleitung
3. Auslöser der Teilrevision
4. Änderungen der Bau- und Zonenordnung
5. Änderungen des Zonenplanes
6. Mitwirkungsverfahren
7. Schlussbemerkung

1. Abstimmungsmodus

Gegenstand der Vorlage bildet die teilweise Revision der Bau- und Zonenordnung. Verhandlungsgegenstand sind nur die vom Gemeinderat beantragten Änderungen. Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung sind nur zu den zur Diskussion stehenden Inhalten der Teilrevision möglich. Weitergehende Anträge zur Bau- und Zonenordnung und zum Zonenplan sind nicht zulässig.

2. Einleitung

Die letzte grössere Anpassung der Nutzungsplanung wurde am 8. März 2006 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Nun stehen einige kleinere Korrekturen an, die den Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung und eine Waldabstandslinie betreffen.

3. Auslöser der Teilrevision

Verschiedene kleinere Anpassungen stehen an

Auslöser der Teilrevision sind verschiedene Gesuche von GrundeigentümerInnen sowie die Einführung einer zusätzlichen Gestaltungsplanpflicht für das Areal der ehemaligen Heimatwerkschule Mülenen. Diese Teilrevision nahm der Gemeinderat zum Anlass, rein formale Korrekturen und Änderungen der Schreibweise im Text der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen, ohne dabei inhaltlich etwas zu verändern. Zudem nimmt der Gemeinderat die Gelegenheit wahr, die Nummerierung der Artikel sowohl der Bau- und Zonenordnung als auch der Parkplatzverordnung im Anhang der BZO neu zu ordnen. Zusammenfassend handelt es sich um Änderungen und Anpassungen von marginaler Bedeutung.

4. Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Ergänzung des Artikels „Gestaltungsplanpflicht“

Neu ist in der Bau- und Zonenordnung im Artikel über die Gestaltungsplanpflicht das Areal der ehemaligen Heimatwerkschule Mülenen aufzunehmen. Mit dem Gestaltungsplan sind Bauten und Anlagen so zu konzipieren und in den Grundzügen festzulegen, dass sie sich gut in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft einordnen und eine schonungsvolle Einpassung neuer Erschließungs- und Parkieranlagen gewährleisten.

Sprachliche Anpassungen und Korrekturen

Durch die verschiedenen Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung haben sich unterschiedliche Schreibweisen im Text eingeschlichen, die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision korrigiert und angepasst werden sollen.

Anpassung der Artikelnummern

Mit den Teilrevisionen der letzten Jahre wurden auch Artikel gestrichen und neue eingeführt. Dadurch haben sich Lücken und Unternummerierungen ergeben, die mit einer neuen Nummerierung angepasst werden.

Die sprachlichen Anpassungen und Korrekturen sowie die Anpassung der Artikelnummern im Bauordnungstext sind weder rechtlich noch planerisch von Bedeutung. Auf die Publikation dieser Änderungen wurde daher verzichtet.

Konkordanzliste / Änderung
der Artikel-Nummern

Auf Grund der beantragten Anpassung der Artikel-Nummern
ergeben sich folgende Änderungen:

Alt Art.:	Neu Art.:
4a	5
8a	9
9	10
10	11
11	12
12	13
12a	14

Im neuen Art. 14 wird die Nummerierung der Absätze geän-
dert

Alt Art.:	Neu Art.
13	15
14	16
15	17

Im neuen Art. 15 werden die Spiegelstriche durch Buchsta-
ben ersetzt.

Im neuen Art. 17 werden die Spiegelstriche durch Buchsta-
ben ersetzt.

16	18
17	19
18	20
19	21
20	22
21	23
22	24
23	25

Im neuen Art. 25 Abs. 1 werden die Spiegelstriche durch
Buchstaben ersetzt.

24	26
25	27
25a	28

Im neuen Art. 28 Abs. 1 werden die Spiegelstriche durch
Buchstaben ersetzt.

25b	29
26	30
26a	31
26b	32
27	33
28	34
29	35
30	36
30a	37
30b	38
30c	39
31	40

5. Änderungen des Zonenplanes

Anpassung Zonengrenze im Bereich des Gas- und Wasserwerkes

Das Grundstück Kat. Nr. 6216 ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Richterswil und umfasst zwei Gebäude (Glernerstrasse 33 und 37). Im Gebäude Glernerstrasse 33 sind u.a. auch die Büros, Werkstätten und Lagerräume der Gas- und Wasserversorgung untergebracht.

Das Gebäude Glernerstrasse 37 beinhaltet zwei Mietwohnungen und einen Lagerraum; die Gemeinde ist zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf dieses Gebäude nicht angewiesen. Nachdem die Sanierung des Gebäudes an der Urne mit deutlichem Mehr abgelehnt wurde, wird ein Verkauf der Liegenschaft Glernerstrasse 37 erwogen. Damit die Liegenschaft verkauft werden kann, ist sie abzuparzellieren und von der Zone für öffentliche Bauten in die angrenzende dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung (WG3) umzuzonen.

Diese Anpassung ist zweckmässig und entspricht den bestehenden Strukturen.

Anpassung der Zonengrenze beim Alterszentrum Im Wisli

Entlang der westlichen Grenze des Alterszentrums Im Wisli erfolgte eine Korrektur des Parzellenverlaufs. Damit die neu entstandenen Flächen der richtigen Bauzone zugewiesen werden können, ist eine marginale Anpassung des Zonenverlaufs notwendig. Künftig deckt sich die Zonengrenze mit der Parzellengrenze.

Grundlage für die beantragte und öffentlich aufgelegte Änderung der Zonengrenze bildete die Nachführungstabelle Nr. 2048 des amtlichen Geometers vom 8. August 2005. Danach war vorgesehen, den Treppenaufgang zwischen den beiden Grundstücken dem Grundstück der Baugenossenschaft Wisli (Im Wisli 18) zuzuordnen.

Während der öffentlichen Planaufgabe wurde zwischen den GrundeigentümerInnen eine andere Grenzziehung vereinbart. Diese neue Grenzänderung ist in der amtlichen Nachführungstabelle Nr. 2048 vom 28. Juli 2008 festgehalten. Demzufolge soll nun der bestehende Treppenaufgang auf dem Grundstück des Alterszentrums Im Wisli zu liegen kommen. Dies ist sinnvoll, da der Treppenaufgang öffentlich zugänglich ist und der bauliche und betriebliche Unterhalt durch die Gemeinde getragen werden soll.

Diese nachträgliche Änderung ist raumplanerisch von untergeordneter Bedeutung, die eine nochmalige Publikation und öffentliche Planaufgabe nicht rechtfertigt, weshalb der Gemeinderat darauf verzichtete.

Anpassung des Kernzonenplanes im Bereich der ehemaligen Heimatschule Mülönen

Im Zonenplan wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplangebietes im Bereich der ehemaligen Heimatschule Mülönen bezeichnet.

Im Zusammenhang mit Verkaufsverhandlungen des Areals der ehemaligen Heimatwerkschule Mülönen wurden verschiedene Sachverhalte über die künftige Nutzung und Gestaltung des Areals diskutiert: Von einem zusätzlichen Hauptgebäude entlang der Seestrasse, über die Ausdolung des Mülönenbaches, einen ortsbaulich ansprechenden Lärmschutz, die Klärung der künftigen Nutzung der Villa Stapfer, die Aufwertung der Umgebungsgestaltung bis zum Einbezug des Seeuferweges. Für die Regelung und Koordination der teilweise anspruchsvollen Aufgabenstellung wurde seinerzeit bereits ein Gestaltungsplan erwogen.

Die vorgeschlagene Anpassung betrifft in erster Linie die Ergänzung des im Kernzonenplan speziell bezeichneten Aussenraumes. Es gibt keinen Grund, weshalb die beiden östlich und westlich vom Hauptgebäudekomplex gelegenen Aussenräume (weisse Flächen im bestehenden Kernzonenplan) anders bezeichnet werden sollen, als die übrigen Flächen. Theoretisch könnten in diesen Bereichen Neubauten erstellt werden, was aufgrund des heutigen Kenntnisstandes nicht oder nur unter speziellen Voraussetzungen erwünscht wäre. Darum werden diese beiden Flächen ebenfalls als „speziell bezeichneter Aussenraum“ deklariert und entsprechend im Kernzonenplan ergänzt. Zudem wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Änderung der Waldabstandslinie im Hügsam

Das Grundstück Kat. Nr. 3580 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone im Ortsteil Samstagern. Im Westen grenzt es an die stark befahrene Bergstrasse, im Osten an das Grundstück des Doppelkindergartens Hügsam und im Süden an den Sagenbach. Östlich grenzt eine kleine Waldzunge an das Grundstück.

Aufgrund des Strassenabstandes, der Waldabstandslinie und des massgebenden Gewässerabstandes verbleibt ein relativ kleines Dreieck, das für eine künftige Überbauung ungünstig ist. Der Grundeigentümer stellte das Gesuch, den Bebauungsspielraum durch eine Anpassung der Waldabstandslinie zu vergrössern.

Das Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Wald, der kantonalen Baudirektion stuft die vorgeschlagene Anpassung des Waldabstandes aus forstrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig ein.

6. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage und Orientierungsversammlung

Die Revisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, d.h. vom 6. Juni bis 5. August 2008 öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet. Parallel dazu erfolgte die Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) der Baudirektion.

Das Einwendeverfahren ist ungenutzt verstrichen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

Anhörung Nachbargemeinden und ZPZ

Von den Nachbargemeinden und der ZPZ wurden keine Einwände gegen die Teilrevision vorgebracht.

7. Schlussbemerkung

Die vorliegenden Anpassungen und Änderungen sind von untergeordneter Bedeutung für die Gemeindeentwicklung. Sie bringen aber für die Zukunft mehr Planungssicherheit für alle Beteiligten. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Änderungen angemessen, recht- und zweckmässig sind.

C. Bestandteile der Teilrevision der Nutzungsplanung

1. Änderungen Bau- und Zonenordnung (BZO)

2. Änderungen Zonenplan

1. Änderungen BZO

Änderungen sind im Text hervorgehoben

Die folgenden Seiten enthalten den Text der revidierten Bau- und Zonenordnung. Angesichts der geringfügigen Änderungen hat der Gemeinderat auf eine synoptische Gegenüberstellung „alt-neu“ verzichtet. Die Änderungen sind jedoch rot hervorgehoben.

Erklärung zu den textlichen Änderungen

Durch mehrere Teilrevisionen wurde die Schreibweise verschiedener Begriffe und Zahlen in der BZO uneinheitlich. Es ist das Bestreben des Gemeinderates, den Bauordnungstext in seiner Schreibweise wieder zu vereinheitlichen und systematisch zu gestalten.

Damit sich die Stimmberechtigten ein Bild über die jeweiligen textlichen Änderungen bzw. Anpassungen machen können, ist an dieser Stelle eine Erklärung erforderlich:

- Der Begriff „mindestens“ wird neu „mind.“
- Der Begriff „maximal“ wird neu „max.“
- Bruchzahlen werden in Worten dargestellt (z.B. statt „1/3“ neu „ein Drittel“)
- Meterzahlen werden einheitlich dargestellt (z.B. 5.0 m)
- Im Artikel mit der neuen Nummer 40 „Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten“ sowie im Artikel 21 der Parkplatzverordnung „Inkraftsetzung“ werden die Daten zur besseren Lesbarkeit ausgeschrieben (z.B. statt 21.8.1985 neu 21. August 1985)
- In der Parkplatzverordnung wird die ursprüngliche Bezeichnung „Baukommission“ neu in „Hochbaukommission“ geändert.
- In Art. 11 Abs. 1 der Parkplatzverordnung wird der Begriff „Grundbuchamt“ in „Grundbuch“ geändert.

- In Art. 17 der Parkplatzverordnung wird das Wort „beziehungsweise“ mit „bzw.“ abgekürzt
- Im Übrigen werden im Text orthografische und sprachliche Fehler korrigiert, ohne nachfolgend farblich dargestellt zu werden.

Bauordnungstext

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, A	III
Gewerbezone B	GB	rotviolett, B	III
Industriezone	I	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	grau	II / III
Erholungszone	E	blässgrün	III
Freihaltezone	F	hellgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

*Empfindlichkeitsstufen

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 Wald- und Gewässerabstandslinien 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.

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 %
- Bonus bei Arealüberbauungen (Art. 27) max.	5 %	5 %	5 %	5 %
Vollgeschoss max.	2	2	3	3
Dachgeschoss 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 (Grenzabstand) klein	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m
Grundabstand (Grenzabstand) 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.

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 max. 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. 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, 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).

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 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. 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.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 10 Grundmasse

Bestimmungen	Gewerbezone		Industriezone
	A	B	
Baumassenziffer	3m ³ /m ²	4m ³ /m ²	5m 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 bestehenden Wohnhäusern	mind. 15.0 m		
Grenzabstand innerhalb der Zone	Ein Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m		

- 1) 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.

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. 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 m einzuhalten.
- 3) Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu **max.** einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer möglich.
- 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.

2.3 Kernzonen

Art. 15 Kernzonenplan

Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- a) diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen
- b) im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten
- c) freizuhaltende Aussenräume

Art. 16 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.
- 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. 17 Massvorschriften für Neubauten:

Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften

- a) Vollgeschosse: max. 3
- b) Dachgeschosse: max. 2
- c) Grundabstand: mind. 5.0 m
- d) Ausnützungsziffer in
der Kernzone Mülten: 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. 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.

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.
- 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. 21 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.

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. 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.

2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 24 Massvorschriften

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

2.5 Erholungszonen

Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften

- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
 - a) Mülelen: 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 Chalchbüel, standortgebundenen Bauten Specki:
 - 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 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.
- 5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, **mind.** aber 5.0 m.
- 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis, 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 3000 m², in den übrigen Zonen 4000 m².

Art. 27 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 Art. 3.
- 4) Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benutzbare Aussenräume dienen.
- 5) Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 28 Bauvorschriften

- 1) An Hanglagen der Zonen W2 und WG2 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
 - a) max. sechs bewohnte Terrassenstufen inklusive 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 Geschossstufen **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.
- 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 Mühlebaches 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.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 30 Grenzabstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen

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

Art. 31 Abstand von Zonengrenzen

Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonen-gemässe 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.

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. 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 zwei Zimmer **mind.** ein Veloabstellplatz zu erstellen.

Art. 35 Fahrzeugabstellplätze

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

Art. 36 Aussichtsschutz

- 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen 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 2000 m² sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflä-

chen 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. 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.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

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(*noch offen*) durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

ANHANG 1

6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHPARKPLÄTZE

I Allgemeines

Art. 1 Inhalt

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

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

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

Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze

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

Klasse:	Nutzweise:	Bruttogeschossfläche:
W	Wohnungen; Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer; Appartements	50 m ²
	Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	100 m ²
B	Büros, Labors, Praxen bis zu 500 m ² je Betriebseinheit	100 m ²
	restliche Betriebsfläche	180 m ²
L	Läden; bis zu 2000 m ² je Betriebseinheit	80 m ²
	restliche Betriebsfläche	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 Apparate- bau, Druckereigewerbe, chemische Industrie Lebensmittelindustrie	200 m ²
SP	Spezielle Nutzungen (Spitäler, Altersheime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen usw.)	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm 640'601a

- 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 m 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:
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

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.
- 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 anzumerken.

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.

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 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.
- 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.

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. 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 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 ohne Zins innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung anteilmässig zurückfordern.

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 PBG 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 neu erstellten 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

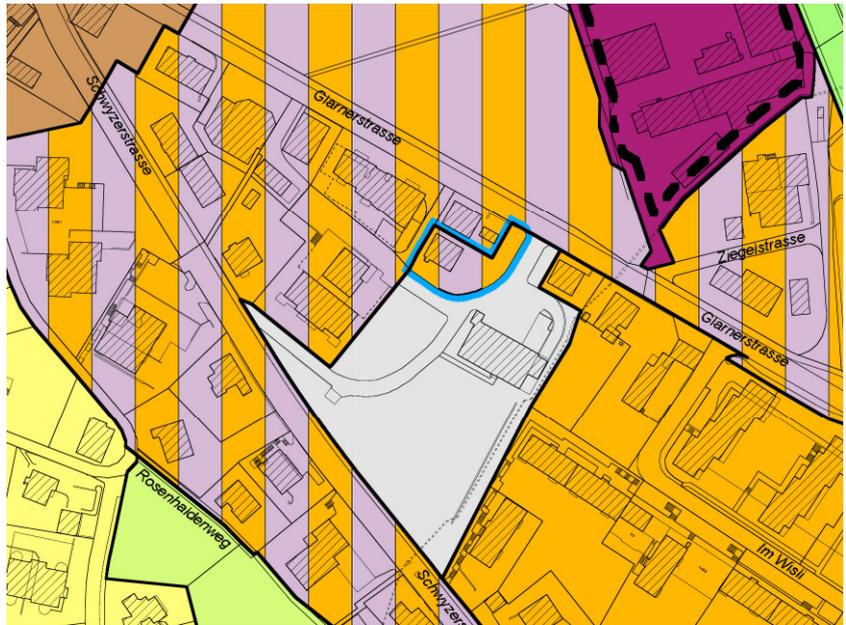
- 1) Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21. **August** 1985 mit Ergänzungen vom 30. **April** 1986, 7. **Mai** 1986, 30. **Juli** 1986, 22. **Februar** 1989, 6. **Oktober** 1993, 27. **November** 2002 und (noch offen) genehmigt.
- 2) Alle mit dieser Verordnung in **Widerspruch** stehenden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

2. Änderungen Zonenplan

Nachstehend sind alle Änderungen, die sich im Zonenplan ergeben, abgebildet:

Anpassung Zonengrenze im Bereich der Liegenschaft der Gas- und Wasserversorgung

Damit die Liegenschaft Glarnerstrasse 37 verkauft werden kann, ist diese abzuparzellieren und von der Zone für öffentliche Bauten in die angrenzende dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (WG3) umzuzonen



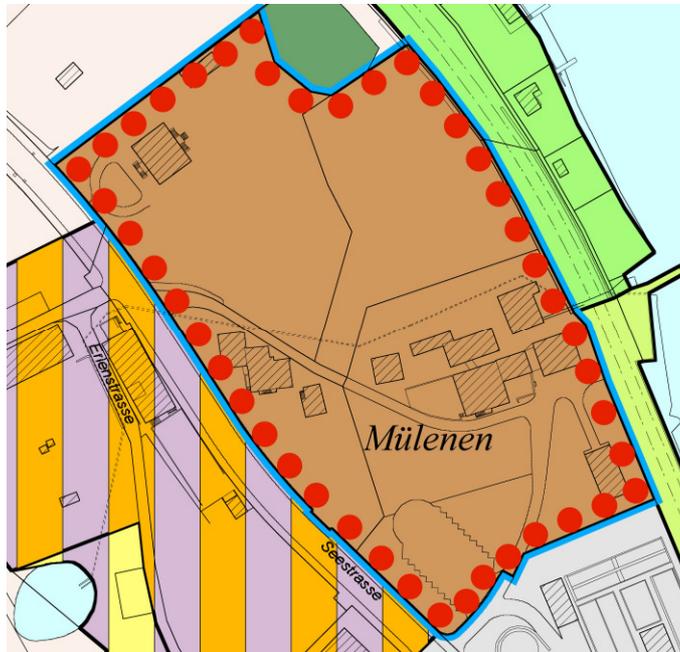
Anpassung Zonengrenze im Bereich Alterszentrum Im Wisli

Entlang der westlichen Grenze des Alterszentrums Im Wisli erfolgte eine Korrektur des Parzellenverlaufes. Damit die neu entstandenen Flächen jeweils der richtigen Bauzone zugewiesen sind, ist eine marginale Anpassung des Zonenverlaufs notwendig. Künftig deckt sich die Zonengrenze mit der Parzellengrenze.



Anpassung Kernzonenplan im Gebiet der ehemaligen Heimatwerkschule Mülenen

Die Anpassung betrifft in erster Linie die Ergänzung des im Kernzonenplan speziell bezeichneten Aussenraumes. Zudem wird das ganze Areal mit Gestaltungsplanpflicht belegt.



Anpassung Waldabstandslinienplan im Gebiet Doppelkindergarten Hügsam

Mit der Reduktion der Waldabstandslinie von 30 m auf 15 m lässt sich die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.Nr. 3580 an der Bergstrasse wesentlich verbessern.

