

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Fassung für die öffentliche Auflage

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.

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.

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.

Kurzkommentar

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	-

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	-

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <ol style="list-style-type: none">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.	<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <ol style="list-style-type: none">1) Folgende Pläne sind massgebend:<ol style="list-style-type: none">a) Zonenplan im Massstab 1:5'000b) Kernzonenplan im Massstab 1:2'500c) Spezialpläne für die Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutzbereiche im Massstab 1:1'000/1:2'5002) 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.	<p><i>Redaktionelle Anpassung gemäss Vorgabe des Kantons.</i></p> <p><i>Vorhanden ist u.a. auch ein Gewässerabstandslinienplan für den Grenzbach.</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung gemäss Vorgabe des Kantons aufgrund der neuen Geoinformationsgesetzgebung.</i></p>

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
Gebäuelänge, 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

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 für energetische Sanierung bei Regelüberbauungen (Art. 9a)	5%	5%	5%	5%
- 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
Gebäuelänge, 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

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 energetische Sanierungen ist nur für bestehende Bauten in Regelüberbauung konsumierbar, welche vor dem 1.1.1990 erstellt wurden.

Der Bonus für Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau ist nur bei Arealüberbauungen in dreigeschossigen Zonen konsumierbar, d.h. es kann eine AZ von 60% bzw. 70% 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
<p>Art. 4 Gebäudelänge</p> <p>Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.</p>	<p>2) Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden.</p> <p>Art. 4 Gebäudelänge</p> <p>Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.</p>	<p><i>Die Messweise des grossen Grundabstandes war bisher unklar.</i></p>
<p>Art. 5 Mehrlängenzuschlag</p> <p>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.</p> <p>2) Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8.0 m unterschreiten, zusammengerechnet.</p> <p>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).</p>	<p>Art. 5 Mehrlängenzuschlag</p> <p>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.</p> <p>2) Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8.0 m unterschreiten, zusammengerechnet.</p> <p>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).</p>	<p><i>Gemäss Marginalie der BZO gilt der MLZ nur beim kleinen Grundabstand.</i></p>
<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>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,</p>	<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>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,</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>insbesondere durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verbunden sind und die bauliche Gestaltung den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt.</p> <p>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).</p>	<p>insbesondere durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verbunden sind und die bauliche Gestaltung den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt.</p> <p>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).</p>	<p><i>§ 255 Abs. 2 PBG regelt die Anrechenbarkeit, Art. 6 Abs. 2 BZO hingegen die Beschränkung von Geschossflächen.</i></p>
<p>Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</p> <p>1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.</p>	<p>Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</p> <p>1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.</p>	
<p>Art. 8 Bauweise</p> <p>1) Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gesamtlänge darf die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.</p> <p>2) Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein .</p>	<p>Art. 8 Bauweise</p> <p>1) Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gesamtlänge darf die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.</p> <p>2) Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.</p>	
<p>Art. 9 Dachgestaltung</p> <p>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.</p>	<p>Art. 9 Dachgestaltung</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
	<p data-bbox="920 316 1570 395">Art. 9a Sonderbauvorschriften für energetische Sanierungen</p> <p data-bbox="920 416 1615 536">1) Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung können in allen Wohnzonen bestehende Bauten zur Erleichterung energetischer Sanierungen nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden.</p> <p data-bbox="920 552 1554 611">2) Als bestehende Bauten gelten solche, die vor dem 19.6.1983 bewilligt wurden.</p> <p data-bbox="920 627 1615 686">3) Abweichend von Art. 3 BZO können folgende Erleichterungen beansprucht werden:</p> <ul data-bbox="958 702 1592 906" style="list-style-type: none">a) Erhöhung Ausnützungsziffer um max. 5%b) Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschossesc) Erhöhung zulässige Gebäudehöhe um max. 3 md) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrößerung der Gebäudehöhe zu beachten <p data-bbox="920 922 1581 1010">In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der W2 (Burghalden, Chrummbächli/Neuhus, Oberhafen) sind lit. b-d nicht anwendbar.</p> <p data-bbox="920 1026 1563 1085">4) Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:</p> <ul data-bbox="958 1101 1570 1225" style="list-style-type: none">a) Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.b) Besonders gute Gestaltung und Einordnung im Sinne von § 71 PBG <p data-bbox="920 1241 1603 1300">5) Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Arealüberbauungen.</p>	<p data-bbox="1655 316 2085 528"><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></p> <p data-bbox="1655 552 2096 611"><i>Stichtag entspricht dem Erlassdatum des kantonalen Energiegesetzes.</i></p> <p data-bbox="1655 627 2085 898"><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></p> <p data-bbox="1655 914 2085 1002"><i>In den Ausschlussgebieten sind gemäss Regionalem Richtplan nur 2 Vollgeschosse zulässig.</i></p> <p data-bbox="1655 1026 2096 1145"><i>Diese Sonderbauvorschriften ermöglichen z.B. eine Sanierung eines Gebietes, ohne eine Aufzonung vornehmen zu müssen.</i></p> <p data-bbox="1655 1241 2085 1329"><i>Im Gegensatz zu bereits bonusprivilegierten Arealüberbauungen ist keine Mindestfläche zu beachten.</i></p>

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 Gewerbe Zwecken überbaubar sind. Er wird daher gestrichen.

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

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>3) Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu max. einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig.</p> <p>4) Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen</p> <p>b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG</p> <p>c) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG.</p> <p>d) planerisch und städtebaulich zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters</p> <p>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.</p> <p>6) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.</p> <p>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.</p>	<p>3) Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu max. einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig.</p> <p>4) Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen</p> <p>b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG</p> <p>c) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG.</p> <p>d) planerisch und städtebaulich zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters</p> <p>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.</p> <p>6) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>2.3 Kernzonen</p>	<p>2.3 Kernzonen</p> <p>Art. 14a Einordnungsanforderungen</p> <p>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 kantonalen 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.</p> <p>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. 16, 20, 21 und 22 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein Fachgutachten voraus.</p>	<p><i>Heute fehlt ein Grundsatzartikel mit Einordnungsanforderungen. Dieser soll klarstellen, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund steht.</i></p> <p><i>Grundsätzlich ist beim Umbau herkömmlicher Bauten die traditionelle Bauweise weiterhin wegleitend. Für besonders gute Projekten in zeitgemässer Architektur soll jedoch ein Abweichungsspielraum geschaffen werden. Die Kosten für Gutachten zulasten der Bauherrschaft sind der Gebührenverordnung zu regeln.</i></p>
<p>Art. 15 Kernzonenplan</p> <p>Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <p>a) diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen</p> <p>b) im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten</p> <p>c) freizuhaltende Aussenräume</p>	<p>Art. 15 Kernzonenplan</p> <p>Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <p>a) diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen</p> <p>b) im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten</p> <p>c) freizuhaltende Aussenräume einschliesslich prägendem Baumbestand</p>	<p><i>Mit der Ergänzung können auch einige der im Ortsbildinventar eingetragenen markanten Bäume und Baumgruppen miteingeschlossen werden. Auf eine weitergehende Bezeichnung dieser Bäume wird verzichtet, weil sie z.T. nicht dem Bestand entsprechen oder nicht klar identifizierbar sind.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 16 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Art. 16 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p><i>Die Beibehaltung der Erscheinung steht im Widerspruch zu Abs. 3, der bei gelben Bauten auch grössere Abweichungen zulässt.</i></p> <p><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></p> <p><i>Die Streichung dient der Klärung. Generell gelten hohe Einordnungsanforderungen, nicht nur bei Abweichungen. Sachverhalt im neuen Art. 14a Abs. 2 geregelt.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 17 Massvorschriften für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften</p> <p>a) Vollgeschosse: max. 3</p> <p>b) Dachgeschosse: max. 2</p> <p>c) Grundabstand: mind. 5.0 m</p> <p>d) Ausnützungsziffer in der Kernzone Müleneren: max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung</p>	<p>Art. 17 Massvorschriften für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften</p> <p>a) Vollgeschosse: max. 3</p> <p>b) Dachgeschosse: max. 2</p> <p>c) Grundabstand: mind. 5.0 m</p> <p>d) Ausnützungsziffer in der Kernzone Müleneren: max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung</p>	
<p>Art. 18 Bauweise / Nutzweise</p> <p>1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>2) Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Art. 18 Bauweise / Nutzweise</p> <p>1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.</p> <p>2) Es ist nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p><i>Nicht störende Betriebe sind gemäss dem heutigen Wortlaut der Bestimmung ausgeschlossen, was wohl kaum beabsichtigt war.</i></p>
<p>Art. 19 Stellung der Bauten</p> <p>1) Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.</p> <p>2) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>3) Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.</p>	<p>Art. 19 Stellung der Bauten</p> <p>1) Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.</p> <p>2) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>3) Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.</p>	<p><i>Die Einordnungsanforderungen sind mit Art. 14a Abs. 1 sowie Art. 19 Abs. 1 schon abgedeckt.</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p><i>Mülenen ist speziell bezeichnet, gemäss Art. 29 Abs. 3 sind aber Neubauten möglich.</i></p>
<p>Art. 20 Dächer</p>	<p>Art. 20 Dächer</p>	
<p>1) Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° a.T. und 55° a.T. vorzusehen.</p>	<p>1) Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° a.T. und 55° a.T. vorzusehen.</p>	<p><i>Eine gute Einfügung ins Orts- und Strassenbild wird ohnehin immer vorausgesetzt.</i></p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p><i>Abweichungen von Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Vordächer können im Rahmen von Art. 14a Abs. 2 bewilligt werden.</i></p>
<p>2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.</p>	<p>2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.</p>	
<p>3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig.</p>	<p>3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² 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.</p>	<p><i>Heute gibt es Systeme, bei welchen der Unterschied zwischen Dachflächenfenstern und Solarpanels kaum mehr wahrnehmbar ist</i></p>
<p>4) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p>4) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächenlichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.</p>	<p><i>Möglicher Lösungsansatz, wenn Dachaufbauten und Dachflächenfenster nicht zulässig oder nicht zweckmässig sind.</i></p>
<p>4) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p>5) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 21 Fassaden, Materialien</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Art. 21 Fassaden, Materialien</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 	<p><i>Der neue Abs. 4 ermöglicht einen etwas grösseren Spielraum für neuzeitliche Lösungen.</i></p> <p><i>Noch weitergehende Abweichungen können im Rahmen von Art. 14a Abs. 2 bewilligt werden.</i></p>
<p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p><i>Abweichungen können im Rahmen von Art. 14a Abs. 2 bewilligt werden.</i></p>

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

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	Kurzkomentar
<h2>2.4 Zone für öffentliche Bauten</h2>	<h2>2.4 Zone für öffentliche Bauten</h2>	
<h3>Art. 24 Massvorschriften</h3>	<h3>Art. 24 Massvorschriften</h3>	
<p>1) In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. jedoch 5.0 m.</p>	<p>1) In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. jedoch 5.0 m.</p> <p>3) Es gelten die Energievorgaben gemäss Art. 40.</p>	<p><i>Zu den kantonalrechtlichen Massvorschriften gehört auch der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.</i></p> <p><i>Richterswil ist seit dem 4. Mai 2013 Energiestadt. Zwecks Vorbildfunktion gelten gestützt auf Kap. 9.2.1 des Energieplans für alle neu zu erstellenden öffentlichen Bauten minimale Energievorgaben (analog Arealüberbauungen in Art. 27).</i></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<h2>2.5 Erholungszonen</h2>	<h2>2.5 Erholungszonen</h2>	
<h3>Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften</h3>	<h3>Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften</h3>	
<p>1) In den Erholungszonen sind zulässig:</p>	<p>1) In den Erholungszonen sind zulässig:</p>	
<p>a) Mülener: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang</p>	<p>a) Mülener: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang</p>	
<p>b) Schiffstation, Seepromenade, Strandbad, Garnhänki: Bocciabahn</p>	<p>b) Schiffstation, Seepromenade, Strandbad, Garnhänki: Bocciabahn, Restauration</p>	<p><i>Umnutzung der Remise Garnhänki zu einem Kulturplatz mit Restaurationsbetrieb zonenrechtlich legalisieren.</i></p>
<p>c) Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus im bestehenden Umfang</p>	<p>c) Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus und Restaurationsbetrieb im bestehenden Umfang</p>	
<p>d) Burgmoos, Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Specki: Bauten</p>	<p>d) Burgmoos, Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Specki: Bauten und Anlagen</p>	<p><i>Als Anlagen gelten insbesondere Parkplätze.</i></p>
<p>e) Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen</p>	<p>e) Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen</p>	
<p>f) Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)</p>	<p>f) Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>3) Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.</p>	<p>3) Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	

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

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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer 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) **Es gelten die Energievorgaben gemäss Art. 40.**
- 7) **Untergeordnete bauliche und gestalterische Veränderungen können im ordentlichen Verfahren ohne die Eingabe einer Arealüberbauung bewilligt werden, wenn dadurch die ursprüngliche Arealüberbauung in ihren Qualitäten nicht geschmälert wird.**

Auch für Arealüberbauungen gelten erhöhte Energievorgaben.

Wesentlich ist der vorausgesetzte Status „untergeordnet“. Es wird in jedem Einzelfall zu beurteilen sein, ob dies zutrifft.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar						
	<p>Art. 27a Preisgünstiger Wohnungsbau</p> <p>1) Bei Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau in den Wohnzonen W3 und WG3 darf die Ausnutzungsziffer in Abweichung von Art. 27 Abs. 3 nominal um 10% erhöht werden.</p> <p>2) Dieser Bonus kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen erstellt wird. Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherzustellen, welche mit der Gemeinde die maximalen Mietzinse vertraglich festlegt.</p> <p>3) Zusätzlich können folgende Erleichterungen beansprucht werden:</p> <table data-bbox="958 778 1505 890"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max. 4</td> </tr> <tr> <td>b) Gebäudehöhe</td> <td>max. 13.5 m</td> </tr> <tr> <td>c) Gesamthöhe</td> <td>max. 15.5 m</td> </tr> </table> <p>4) Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 26 und Art. 27 (exkl. Abs. 3).</p>	a) Vollgeschosse	max. 4	b) Gebäudehöhe	max. 13.5 m	c) Gesamthöhe	max. 15.5 m	<p><i>Gemäss Kantonsrat-Vorlage zur Initiative „Für mehr bezahlbaren Wohnraum“ ist die Förderung preisgünstiger Wohnungen mit Sonderbauvorschriften heute schon möglich. Mit den zur Diskussion stehenden überlagernden Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau besteht hingegen ein Zwang. Es ist noch offen, ob diese Vorlage Rechtskraft erlangt (Stand 1. Lesung Gegenvorschlag 19.8.2013).</i></p> <p><i>In einem ersten Schritt wird ein Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau bei Arealüberbauungen vorgeschlagen, die faktisch den Charakter von Sonderbauvorschriften haben. Der Gemeinderat kann zur Regelung der Einzelheiten ein Ausführungsreglement erlassen.</i></p> <p><i>Damit der Ausnutzungsbonus (+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></p>
a) Vollgeschosse	max. 4							
b) Gebäudehöhe	max. 13.5 m							
c) Gesamthöhe	max. 15.5 m							

Gültige Fassung

Revisionsentwurf

Kurzkommentar

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	Kurzkomentar
<p>2) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Chilenrain sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Parkierungsanlagen. <p>3) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülönen sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft b) schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkierungsanlagen c) Ausdolung des Mühlebachs und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA <p>4) In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.</p>	<p>2) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Chilenrain sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Parkierungsanlagen. <p>3) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülönen sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft b) schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkierungsanlagen c) Ausdolung des Mühlebachs und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA <p>4) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Walder sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gute Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die landschaftlich reizvolle Hügellandschaft b) Einhaltung der Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung <p>5) In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.</p> <p>6) Es gelten die Energievorgaben gemäss Art. 40.</p>	<p><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></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<h2>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</h2>	<h2>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</h2>	
<p>Art. 30 Grenzabstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen</p> <p>Gegenüber Strassen und Wegen ist für unterirdische Gebäude ein Grenzabstand von mind. 0.5 m einzuhalten.</p>	<p>Art. 30 Abstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen</p> <p>Gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien ist für unterirdische Gebäude ein Abstand von mind. 2.0 m einzuhalten.</p>	<p><i>„Grenzabstand“ bei Strassen/Wegen heute ungenügend.</i></p>
<p>Art. 31 Abstand von Zonengrenzen</p> <p>Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonen gemässe Grenzabstand einzuhalten.</p>	<p>Art. 31 Abstand von Zonengrenzen</p> <p>Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonen gemässe Grenzabstand einzuhalten.</p>	
<p>Art. 32 Strassenabstand von kommunalen Strassen</p> <p>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.</p>	<p>Art. 32 Strassenabstand von kommunalen Strassen</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 33 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>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.</p>	<p>Art. 33 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Fläche der Spielplätze muss mind. 15% der Wohnungsflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen betragen. In der Kernzone finden diese Vorgaben nur bei Neubauten Anwendung.</p>	<p><i>Kleine MFH von Pflicht ausnehmen. 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></p>
<p>Art. 34 Abstellflächen</p> <p>1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.</p> <p>2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen.</p>	<p>Art. 34 Abstellflächen</p> <p>1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.</p> <p>2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen.</p>	<p><i>Die Zweckmässigkeit der Bestimmung ist für EFH fraglich.</i></p> <p><i>Gemäss VSS-Norm 640065-2011 ist 1 Velo-P pro Zimmer erforderlich (vierköpfige Familie in 4^{1/2}-Zi-Whg hat sicher 4 Velos).</i></p>
<p>Art. 35 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang 1).</p>	<p>Art. 35 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang 1).</p>	
<p>Art. 36 Aussichtsschutz</p> <p>1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.</p> <p>2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (= 1.5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Punkt.</p> <p>3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.</p>	<p>Art. 36 Aussichtsschutz</p> <p>1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.</p> <p>2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (= 1.5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Punkt.</p> <p>3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkommentar
<p>Art. 37 Einkaufszentren</p> <p>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.</p>	<p>Art. 37 Einkaufszentren</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 38 Besondere Lärmschutzanordnungen</p> <p>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.</p>	<p>Art. 38 — Besondere Lärmschutzanordnungen</p> <p>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.</p>	<p><i>Entfällt, da der Sachverhalt zusammen mit den Einordnungsanforderungen im neuen Art. 39 Abs. 4 geregelt wird (Gestaltungsplanpflicht).</i></p>
<p>Art. 39 Flachdachbegrünung</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.</p>	<p>Art. 39 Flachdachbegrünung</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.</p>	
	<p>Art. 40 Energievorgaben</p> <p>1) In der Zone für öffentliche Bauten, in der Erholungszone Burgmoos, in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sowie bei Arealüberbauungen gelten erhöhte Anforderungen an die Energielösung.</p> <p>2) Bei Ersatz- und Neubauten in diesen Gebieten darf der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.</p>	<p><i>Gemäss Energieplan soll nur bei gemeindeeigenen Liegenschaften die Vorbildfunktion der Gemeinde zum Tragen kommen. Dies ist namentlich in der Zone für öffentliche Bauten der Fall, aber auch etwa bei Bauten in der Erholungszone Burgmoos.</i></p>

Art. 41 Mobilfunkanlagen

- 1) Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung 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
Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in der 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.

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).

In der Kernzone sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erwünscht, da es sich um ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung handelt.

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. 4² 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	Kurzkomentar
<p>Art. 2 Zuständigkeit</p> <p>Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, obliegt die Anwendung der Verordnung dem Gemeinderat oder der Hochbaukommission.</p>	<p>Art. 2 Zuständigkeit</p> <p>Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Besonderes bestimmt, obliegt die Anwendung der Verordnung dem Gemeinderat oder der Hochbaukommission.</p>	
<p>II Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze</p>	<p>II Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze</p>	
<p>Art. 3 Berechnungsgrundlagen</p>	<p>Art. 3 Berechnungsgrundlagen</p>	
<p>1) Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Bruttogeschossfläche, der Nutzweise und der Lage einer Baute oder Anlage.</p>	<p>1) Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Geschossfläche, der Nutzweise und der Lage einer Baute oder Anlage.</p>	
<p>2) Die Bruttogeschossfläche berechnet sich nach § 255 des Planungs- und Baugesetzes.</p>	<p>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.</p>	<p><i>Bezugsgrösse Bruttogeschossfläche nach § 255 PBG ist nicht zweckmässig, weil Dach- und Untergeschosse darin nicht enthalten sind.</i></p> <p><i>Umfassender und klarer ist der Wortlaut von § 255 Abs. 1, aber unter Einschluss der Dach- und Untergeschosse. Dies entspricht offenbar auch der Praxis der Gemeinde.</i></p>
<p>3) Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.</p>	<p>3) Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.</p>	

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 Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	50 m ² 100 m ²		Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer, Appartements Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	50 m ² 100 m ²	
B	Büros, Labos, Praxen; bis zu 500 m ² je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	100 m ²	B	Büros, Labos, Praxen; bis zu 500 m ² je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	100 m ²	
		180 m ²			180 m ²	
L	Läden; bis zu 2000 m ² je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	80 m ²	L	Läden; bis zu 2000 m ² je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	80 m ²	
		130 m ²			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
<p>2) In der Kernzone kann die erforderliche Zahl der Pflichtparkplätze bis auf 60% reduziert werden.</p> <p>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.</p> <p>4) Von den gemäss Abs. 1, 2 und 3 errechneten Pflichtparkplätzen sind für Besucher und Kunden mind. folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:</p>			<p>2) In der Kernzone kann die erforderliche Zahl der Pflichtparkplätze bis auf 60% reduziert werden.</p> <p>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.</p> <p>4) Von den gemäss Abs. 1, 2 und 3 errechneten Pflichtparkplätzen sind für Besucher und Kunden mind. folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:</p>			
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	
<p>Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken</p> <p>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.</p>			<p>Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken</p> <p>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.</p>			<p><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></p>

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen</p>	<p>Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen</p>	
<p>1) Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden.</p> <p>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.</p>	<p>1) Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden.</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze</p> <p>Pflichtparkplätze müssen in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.</p>	<p>Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze</p> <p>Pflichtparkplätze müssen in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.</p>	
<p>Art. 8 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge</p> <p>Wo aufgrund der Nutzung der Bauten mit regelmässigem Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, können dafür zusätzliche Abstellplätze an geeigneter Lage verlangt werden.</p>	<p>Art. 8 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge</p> <p>Wo aufgrund der Nutzung der Bauten mit regelmässigem Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, können dafür zusätzliche Abstellplätze an geeigneter Lage verlangt werden.</p>	

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	Kurzkomentar
<p>2) Die Hochbaukommission kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist.</p> <p>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.</p>	<p>2) Die Hochbaukommission kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist.</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 12 Parkplätze für Behinderte</p> <p>In den Gemeinschaftsanlagen ist eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.</p>	<p>Art. 12 Parkplätze für Behinderte</p> <p>In den Gemeinschaftsanlagen ist eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.</p>	
<h2>IV Ersatzabgabe</h2>	<h2>IV Ersatzabgabe</h2>	
<p>Art. 13 Abgabepflicht</p> <p>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.</p> <p>2) Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</p>	<p>Art. 13 Abgabepflicht</p> <p>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.</p> <p>2) Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</p>	

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<p>Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner</p> <p>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.</p> <p>2) Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen.</p> <p>3) Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.</p>	<p>Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner</p> <p>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.</p> <p>2) Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen.</p> <p>3) Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.</p>	
<p>Art. 15 Streitigkeiten</p> <p>Über Einsprachen betreffend die Höhe der Abgabe wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.</p>	<p>Art. 15 Streitigkeiten</p> <p>Über Einsprachen betreffend die Höhe der Abgabe wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden.</p>	
<p>Art. 16 Rückforderung</p> <p>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.</p>	<p>Art. 16 Rückforderung</p> <p>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.</p>	

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 Parkierungsanlagen 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 Parkierungsanlagen bezeichnet.

Gültige Fassung	Revisionsentwurf	Kurzkomentar
<h2>VII Schlussbestimmungen</h2>	<h2>VII Schlussbestimmungen</h2>	
<h3>Art. 20 Anwendung der neuerstellten Vorschriften</h3>	<h3>Art. 20 Anwendung der neuerstellten Vorschriften</h3>	
<p>Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften.</p>	<p>Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<h3>Art. 21 Inkraftsetzung</h3>	<h3>Art. 21 Inkraftsetzung</h3>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>2) Alle mit dieser Verordnung in Widerspruch stehenden Erlasse und Vorschriften sind aufgehoben.</p>	<p>2) Alle mit dieser Verordnung in Widerspruch stehenden Erlasse und Vorschriften sind aufgehoben.</p>	