

**richterswil**

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG (SYNOPSIS)**

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31052 – 20.6.2022

Teilrevision Nutzungsplanung, Richterswil  
Bau- und Zonenordnung (Synopsis)

**Auftraggeber**

Gemeinde Richterswil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Projektleitung  
Beat Jossi, Sachbearbeitung

**Inhalt**

<b>1. ZONENORDNUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. BAUZONEN</b>	<b>6</b>
2.1 Wohnzonen	6
2.2 Gewerbe- und Industriezonen	12
2.3 Kernzonen	15
2.4 Zone für öffentliche Bauten	24
2.5 Erholungszone	24
<b>3. BESONDERE INSTITUTE</b>	<b>26</b>
3.1 Arealüberbauungen	26
3.2 Terrassenhäuser	27
3.3 Gestaltungspläne	28
<b>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>30</b>
<b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG 1</b>	<b>34</b>
<b>6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE</b>	<b>35</b>
I. Allgemeines	35
II. Zahl, Lage und Gestaltung der Pflicht- parkplätze	35
III. Gemeinschaftsanlagen	39
IV. Ersatzabgabe	40
V. Parkraumfonds	41
VI. Parkraumplanung	42
VII. Schlussbestimmungen	42
<b>ANHANG 2</b>	<b>43</b>
Skizze zu Art. 5 Abs. 3 Mehrlängenzuschlag	43

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
---------------------------------------	--------------	------------------------------------

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

Die Gemeinde Richterswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom **7. September 1975 (Stand am 1. November 2019)** 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	W2/30	gelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3/50	orange	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/30	gelb/rosa	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	orange/ rosa	III
Kernzone <b>A</b>	KA		III
<b>Kernzone B</b>	KB/90	braun	III
Gewerbezone A	GA/3	rosa, A	III
Gewerbezone B	GB/4	rotviolett, B	III
Industriezone	I/5	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten	OeB	grau	II / III
Erholungszone	E	blassgrün	III
Freihaltezone <b>kommunal</b>	F	hellgrün	-
<b>Landwirtschaftszone kommunal</b>	L		III
<b>Reservezone</b>	R	weiss	-

*Datum stammt von einer früheren Revision. Das PBG datiert vom 7. September 1975, der aktuelle Stand ist seit 1. November 2019 in Kraft.*

*Aufteilung Kernzone in KA und KB/90.  
 Gemäss ÖREB sind Freihaltezonen von kommunaler Bedeutung (F) und von kantonalen Bedeutung (Fk) zu unterscheiden.  
 Die Farben im Zonenplan richten sich nach den Vorgaben der Darstellungsverordnung. Sie müssen in der Tabelle von Art. 1 nicht mehr aufgeführt werden.  
 Die Abkürzungen müssen gemäss Darstellungsverordnung (VDNP) die Nutzungsziffern enthalten.  
 Infolge einer Auszonung innerhalb des Siedlungsgebietes ist der Zonentyp der kommunalen Landwirtschaftszone Lk zu schaffen.  
 In Richterswil gibt es keine Reservezonen mehr, weshalb sie zu streichen sind.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 2 Massgebende Pläne**

<sup>1</sup> Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Zonenplan im Massstab 1:5'000
- b) Kernzonenplan im Massstab 1:2'500
- c) Spezialpläne für die Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutzbereiche im Massstab 1:1'000/1:2'500

<sup>2</sup> 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.

**Art. 2 Massgebende Pläne**

<sup>1</sup> Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Zonenplan im Massstab 1:5'000
- b) Kernzonenplan im Massstab **1:1'000**
- c) Spezialpläne für die Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutzbereiche im Massstab 1:1'000/1:2'500

<sup>2</sup> **Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.**

<sup>3</sup> **Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).**

*Anpassung aufgrund Vorgaben ARE.*

*Anpassung aufgrund Vorgaben ARE.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**2. BAUZONEN**

**2.1 Wohnzonen**

**Art. 3 Grundmasse**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

	W2	WG2	W3	WG3
Ausnutzungsziffer max.				
- Grundmass Regelüberbauungen	30%	30%	50%	60%
- Bonus Regelüberbauungen für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a)	--	--	17%	20%
- Bonus Arealüberbauungen (Art. 27)	5%	5%	5%	5%
- Bonus Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau (Art. 27a)	--	--	10%	10%
Vollgeschosse max.	2	2	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse max. <sup>1)</sup>	1	1	1	1
Firsthöhe max.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe max. <sup>2)</sup>	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m

**2. BAUZONEN**

**2.1 Wohnzonen**

**Art. 3 Grundmasse**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

	W2/30	WG2/30	W3/50	WG3/60
Ausnutzungsziffer max.				
- Grundmass Regelüberbauungen	30%	30%	50%	60%
- Bonus Regelüberbauungen für nachhaltige Siedlungserneuerung (Art. 9a)	--	--	17%	20%
- Bonus Arealüberbauungen (Art. 33)	5%	5%	5%	5%
- Bonus Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau (Art. 34)	--	--	10%	10%
Vollgeschosse max.	2	2	3	3
Dach- oder Attikageschosse max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse max. <sup>1)</sup>	1	1	1	1
<del>Firsthöhe max.</del>	<del>5.0 m</del>	<del>5.0 m</del>	<del>5.0 m</del>	<del>5.0 m</del>
<del>Fassadenhöhe max.<sup>2)</sup></del>				
- Grundmass traufseitig	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
- Zuschlag giebelseitig für Bauten mit Schrägdächern	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
- Zuschlag giebelseitig für Attikageschosse	3.3 m	3.3 m	3.3 m	3.3 m
- Zuschlag für Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung	1.0 m	1.0 m	1.0 m	1.0 m

*Anpassung an die Darstellungsverordnung*

*Schrägdächer können nach IVHB bis 0.5 m höher werden als mit der heutigen Gebäudehöhe, die als Grundmass für die traufseitige Fassadenhöhe übernommen wird.*

*Der giebelseitige Zuschlag für Schrägdachbauten hat im Wesentlichen dieselbe Wirkung wie die bisherige Firsthöhe.*

*Der giebelseitige Zuschlag für Attikageschosse entspricht § 280 Abs. 2 PBG*

*Fassadenbündige Brüstungen und Geländer von Attikageschossen sind an die Fassadenhöhe anrechenbar, weshalb das Grundmass um 1 m erhöht wird.*

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Gebäudelänge max.	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	Gebäudelänge, max.	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	
Grundabstand klein, min.	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	Grundabstand klein, min.	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	
Grundabstand gross, min.	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	Grundabstand gross, min.	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	
<sup>1)</sup> vgl. Art. 6, Abs. 2					<sup>1)</sup> vgl. Art. 6, Abs. 2					<p><i>Anpassung an die Begriffe der IVHB.</i></p> <p><i>Ergänzung mit dem Hinweis darauf, dass solche Mehrhöhen keinen Mehrhöhenzuschlag nach sich ziehen.</i></p> <p><i>Eine Hangneigung von 15° a.T. entspricht einem Gefälle von 26.8 % oder einem Höhenunterschied von 8 m bei einer Grundstückslänge von 30 m, was sehr viel ist. Bei 15 % beträgt der Höhenunterschied 4.5 m, was angemessen erscheint.</i></p>
<sup>2)</sup> 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.					<sup>2)</sup> Beträgt die durchschnittliche Hangneigung <i>des Grundstücks</i> in Richtung der Falllinie gemessen mehr <i>als 15 %</i> , ist in den Zonen W2/30 und WG2/30 eine <i>traufseitige Fassadenhöhe</i> von max. 8.1 m <i>talseits</i> und in den Zonen W3/50 und WG3/60 eine <i>traufseitige Fassadenhöhe</i> von max. 11.4 m <i>talseits</i> zulässig <i>(Grundmass)</i> . <i>Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.</i>					
<sup>2)</sup> Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden.					<sup>2)</sup> Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden.					
<b>Art. 4 Gebäudelänge</b>					<b>Art. 4 Gebäudelänge</b>					<p><i>Anpassung an die Begriffe der IVHB.</i></p>
Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.					Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind <b>Kleinbauten und Anbauten</b> im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.					
<b>Art. 5 Mehrlängenzuschlag</b>					<b>Art. 5 Mehrlängenzuschlag</b>					
<sup>1)</sup> 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.					<sup>1)</sup> Misst eine Fassadenlänge in den Zonen W2/30 und WG2/30 mehr als 20.0 m und in den Zonen W3/50 und WG3/60 mehr als 30.0 m, so ist der kleine Grundabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10.0 m zu vergrössern.					
<sup>2)</sup> Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8.0 m unterschreiten, zusammengerechnet.					<sup>2)</sup> Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8.0 m unterschreiten, zusammengerechnet.					

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> In Untergeschossen dürfen höchstens 50 % derjenigen Fläche genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe. Nutzflächen, die dieses Mass übersteigen, sind an die Ausnützungsziffer anrechenbar.

**Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

<sup>2</sup> Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.

**Art. 8 Bauweise**

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gesamtlänge darf die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> In Untergeschossen dürfen höchstens 50 % derjenigen Fläche genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe. Nutzflächen, die dieses Mass übersteigen, sind an die Ausnützungsziffer anrechenbar.

**Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

<sup>2</sup> Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.

**Art. 8 Bauweise**

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gesamtlänge darf die in der jeweiligen Zone zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 9 Dachgestaltung**

In den Zonen W2, WG2, W3 und WG3 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.

**Art. 9 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Bei Schrägdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im 1. Dachgeschoss auf maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

<sup>2</sup> Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer, Brüstungen, Dachvorsprünge sowie Konstruktionen für Sonnenschutzelemente sind von dieser Regelung ausgenommen und unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.

<sup>3</sup> Bei Attikageschossen auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 15 % dürfen die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt.

<sup>4</sup> Die Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

*Dachaufbauten sollen bei Schrägdächern weiterhin auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben (§ 292 PBG).*

*Die vorgeschlagenen BZO-Bestimmungen sind eine Folge der neuen kantonalen Regelung (§ 275 Abs. 4 PBG), wonach Attikageschosse wesentlich grösser ausgebildet werden könnten.*

*Um die unerwünschten Auswirkungen an den zahlreichen empfindlichen Hanglagen von Richterswil zu begrenzen, wird mit dem neuen Abs. 3 die Regelungskompetenz von § 292 PBG genutzt, um Dachaufbauten auf das bisherige Ausmass zu begrenzen und übermässige talseitige Fassadenhöhen zu vermeiden.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 9a Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung**

<sup>1</sup> Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können bestehende Bauten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden.

<sup>2</sup> Abweichend von Art. 3 BZO können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses
- b) Erhöhung zulässige Gebäudehöhe um max. 3 m
- c) Erhöhung Ausnützungsziffer um max. 17 % (W3) resp. max. 20 % (WG3) bei Aufstockung von 3 auf 4 Vollgeschosse
- d) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrösserung der Gebäudehöhe zu beachten

<sup>3</sup> Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Stärkung der Quartierstruktur durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale gemäss Art. 9a Ziff. 4 und 5
- b) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten
- c) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten

**Art. 9a Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung**

<sup>1</sup> Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können bestehende Bauten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden.

<sup>2</sup> Abweichend von Art. 3 BZO können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses **oder eines Attikageschosses bei Bestandesbauten.**
- b) Erhöhung zulässige **traufseitige Fassadenhöhe (Grundmass)** um max. 3 m **bei Bestandesbauten.**
- c) Erhöhung Ausnützungsziffer um max. 17 % (W3/50) resp. max. 20 % (WG3/60) bei Aufstockung von 3 auf 4 Vollgeschosse
- d) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrösserung der **Fassadenhöhe** zu beachten.
- e) **Ersatzneubauten sind unter Beibehaltung der bestehenden Lagen, Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.**

<sup>3</sup> Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Stärkung der Quartierstruktur durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale gemäss Art. 9a Ziff. 4 und 5.
- b) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.
- c) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten.
- e) **Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche muss in Bestandesbauten (einschliesslich Aufstockungen) realisiert werden.**
- f) **Bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohnungen sind an geeigneter Lage für die Sammlung und Trennung der Abfälle Unterflurcontainer zu erstellen.**

*Über den Bestand hinaus besteht die Möglichkeit von Ersatzneubauten, bei denen die Abstandsprivilegierung erhalten werden kann. Solche Gebäude können jedoch kein zusätzliches Vollgeschoss beanspruchen. Ein Bedürfnis nach Ersatzneubauten kann insbesondere bei knappen Raumhöhen oder schlechtem baulichem Zustand bestehen. In Neubauten darf jedoch maximal die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche liegen, der Rest muss in Bestandesbauten (inkl. Aufstockung) realisiert werden.*

*Im Übrigen Anpassung an die Begriffe der IVHB und Abstimmung auf die neu vorgeschlagene Regelung von Art. 3.*

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>4</sup> Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen</li> <li>b) Kompakte viergeschossige Erscheinung ohne Dach- oder Attikageschosse</li> <li>c) Einheitliche Dachform mit Flachdächern oder schwach geneigten Schrägdächern</li> </ul> <p><sup>5</sup> In den einzelnen Gebieten sind überdies folgende gebiets-spezifischen Verbesserungen anzustreben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bächlistrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der begrünten Freiflächen</li> <li>- Aufwertung Strassenraumgestaltung</li> </ul> </li> <li>b) Juchmattstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Umgebungsgestaltung unter Einbezug Chrummbächli und Tössbach</li> <li>- Sammelgarage mit darüberliegenden Grünflächen</li> </ul> </li> <li>c) Zugerstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudeintegrierter Lärmschutz</li> <li>- Sammelgarage mit darüberliegenden Grünflächen im Erschliessungshof</li> </ul> </li> <li>d) Sunnengarten-/Hotzestrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sammelgarage mit darüberliegenden Grünflächen</li> </ul> </li> <li>e) Erlen-/Säntisstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuorganisation der Parkierung mit darüberliegenden Grünflächen</li> </ul> </li> <li>f) Erlenstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der begrünten Freiflächen</li> </ul> </li> </ul> <p><sup>6</sup> Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Gebäude in Arealüberbauungen, in rechtskräftigen Gestaltungsplangebieten und bei Ersatzneubauten.</p>	<p><sup>4</sup> Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen</li> <li>b) Kompakte viergeschossige Erscheinung ohne Dach- oder Attikageschosse</li> <li>c) Einheitliche Dachform mit Flachdächern oder schwach geneigten Schrägdächern</li> </ul> <p><sup>5</sup> In den einzelnen Gebieten sind überdies folgende gebiets-spezifischen Verbesserungen anzustreben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bächlistrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der begrünten Freiflächen</li> <li>- Aufwertung Strassenraumgestaltung</li> </ul> </li> <li>b) Juchmattstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Umgebungsgestaltung unter Einbezug Chrummbächli und Tössbach</li> <li>- Sammelgarage <del>mit darüberliegenden Grünflächen</del></li> </ul> </li> <li>c) Zugerstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudeintegrierter Lärmschutz</li> <li>- Sammelgarage <del>mit darüberliegenden Grünflächen</del> im Erschliessungshof</li> </ul> </li> <li>d) Sunnengarten-/Hotzestrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sammelgarage <del>mit darüberliegenden Grünflächen</del></li> </ul> </li> <li>e) Erlen-/Säntisstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuorganisation der Parkierung <del>mit darüberliegenden Grünflächen</del></li> </ul> </li> <li>f) Erlenstrasse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der begrünten Freiflächen</li> </ul> </li> </ul> <p><sup>6</sup> Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Gebäude in Arealüberbauungen <b>und</b> in rechtskräftigen Gestaltungsplangebieten <del>und bei Ersatzneubauten</del>.</p>	<p><i>Sammelgaragen mit darüberliegenden Grünflächen waren ursprünglich als neue Anlageteile zwischen bestehenden Bauten gedacht, weshalb sie zu begrünen waren. Im Zuge der zugelassenen Ersatzneubauten dürften sich Sammelgaragen vermehrt unter diesen neuen Gebäuden befinden.</i></p> <p><i>Anpassung, weil in Abs. 3 Ersatzbauten neu ausdrücklich zulässig sind.</i></p>

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**2.2 Gewerbe- und Industriezonen**

**Art. 10 Grundmasse**

Zonen	Gewerbezone A	Gewerbezone B	Industriezone
Baumassenziffer max.	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer max.	40 %	50 %	60 %
Gebäudehöhe max.	8.0 m	13.0 m <sup>1)</sup>	15.0 m
Firsthöhe max.	4.0 m	4.0 m	7.0 m
Grenzabstand gegenüber angrenzenden anderen Zonen	Zwei Drittel der Gebäudehöhe, jedoch min. 5.0 m		
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Wohnhäusern min.	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Grenzabstand innerhalb der Zone min.	Ein Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m		

<sup>1)</sup> Im Gebiet am Seeufer, nordwestlich Mülönen (Carfa) gilt eine Gebäudehöhe von max. 10.5 Meter.

**Art. 11 Bauweise**

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

**Art. 12 Nutzweise**

<sup>1)</sup> In den Gewerbebezonen sind nicht störende und mässig störende, in der Industriezone auch stark störende Betriebe und Anlagen zulässig.

<sup>2)</sup> Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

**2.2 Gewerbe- und Industriezonen**

**Art. 10 Grundmasse**

Zonen	GA/3	GB/4	I/5
Baumassenziffer max.	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer max.	40 %	50 %	60 %
Fassadenhöhe traufseitig max.	8.0 m	13.0 m <sup>1)</sup>	15.0 m
Fassadenhöhe giebelseitig max.	12.0 m	17.0 m	22.0 m
Grenzabstand gegenüber angrenzenden anderen Zonen	Zwei Drittel der traufseitigen Fassadenhöhe, jedoch min. 5.0 m		
Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Wohnhäusern min.	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Grenzabstand innerhalb der Zone min.	Ein Drittel der traufseitigen Fassadenhöhe, jedoch mind. 3.5 m		

<sup>1)</sup> Im Gebiet am Seeufer, nordwestlich Mülönen (Carfa) gilt eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 10.5 Meter.

**Art. 11 Bauweise**

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

**Art. 12 Nutzweise**

<sup>1)</sup> In den Gewerbebezonen GA/3 und GB/4 sind nicht störende und mässig störende, in der Industriezone I/5 auch stark störende Betriebe und Anlagen zulässig.

<sup>2)</sup> Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. in der Industriezone I/5 Samstagern darf der Anteil der Handels- und Dienstleistungsnutzung maximal 50 % betragen.

Anpassung an die Darstellungsverordnung.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.  
 Gesamthöhe statt Dachneigung zugunsten einer freien Dachform

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Anpassung an die Begriffe der IVHB.

Beschränkung gemäss Vorgabe im regionalen Richtplan.

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>3</sup> Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen im Sinne von § 3 Abs. 3 BBV II sind in den Gewerbebezonen wie folgt zulässig:

- a) In der Gewerbezone GA/3 Obermatt sind Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.
- b) In den übrigen Gewerbebezonen GA/3 und GB/4 sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, ausgeschlossen. Als solche Betriebe gelten:
  - Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>.
  - Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (z.B. Discos, Dancings, Kinos) mit einer publikumszugänglichen Fläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>.
  - Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup>.
- c) Ausstellungsflächen und Fabrikläden für vor Ort produzierte Güter (z.B. Küchenbau) sowie der Handel mit Fahrzeugen in Verbindung mit einer Werkstatt (z.B. Autogarage) unterliegen keinen Flächenbeschränkungen.

*Bisheriger Art. 37 inhaltlich unverändert als lit. a eingefügt (bestehender Coop).*

*Bei den übrigen Gewerbebezonen wird mit der Beschränkung der Verkaufsfläche auf betriebsbezogene Angebote und Tankstellenshops bezweckt, einerseits eine Konkurrenzierung von Verkaufsgeschäften im Dorf zu vermeiden (Güter täglicher Bedarf) und andererseits das Verkehrsaufkommen zu begrenzen (übrige Güter).*

*Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe sind abends und an Wochenenden frequentiert und sollen von angrenzenden Wohnzonen möglichst ferngehalten werden.*

*Produzierende Gewerbebetriebe sollen privilegiert werden.*

*In der Industriezone( Samstagern) gelten keine Verkaufsflächenbeschränkungen.*

<sup>3</sup> Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

**Art. 13 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen**

Pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist mind. ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen.

<sup>4</sup> Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

**Art. 13 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen**

Pro 150 m<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

<sup>2</sup> Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu max. einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig.

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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.

#### Art. 13a Lärmvorsorge

<sup>1</sup> in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet der GA/3 sind lärmempfindliche Betriebsräume in einer Höhe von mehr als 8 m über dem massgeblichem Terrain mit einer kontrollierten Belüftung auszustatten.

<sup>2</sup> Wird im Baubewilligungsverfahren der Nachweis erbracht, dass die Tagesbelastung maximal 65 dB(A) beträgt, kann auf den Einbau einer kontrollierten Belüftung verzichtet werden.

#### 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.~~

~~<sup>1</sup> Es gelten die zonengemässen Grundmasse.~~

~~<sup>2</sup> Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.~~

~~<sup>3</sup> Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu max. einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig.~~

~~<sup>4</sup> 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~~

~~<sup>5</sup> 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.~~

*Die Lärmvorschriften betreffen nur das neu einzuzonende Grundstück Kat.-Nr. 6981 an der oberen Schwandenstrasse und dienen der Einhaltung der Planungswerte.*

*Art. 14 betrifft nur die Gewerbebezonen Carfa (Seestrasse 106-118) und Zinggeler (Seestrasse 1-5). Dort bestehen mittlerweile rechtskräftige Gestaltungspläne. Die Anwendung der Sonderbauvorschriften ist hier nicht mehr möglich. Der Artikel ist daher zu streichen.*

## 2.3 Kernzonen

### Art. 14a Einordnungsanforderungen

<sup>1</sup> In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einordnen.

<sup>2</sup> Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 20, 21 und 22 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein Fachgutachten voraus.

## 2.3 Kernzonen

### A. Gemeinsame Bestimmungen

### Art. 14 Einordnungsanforderungen

<sup>1</sup> In **den** Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einordnen.

<sup>2</sup> 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. **22, 23** und **24** BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein Fachgutachten voraus.

<sup>3</sup> Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Wenn bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie diesen vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

## Neue Gliederung der Kernzonenvorschriften

*Anpassung Nummerierung Art. 14 statt Art. 14a.*

*Ergänzung auf Anordnung des ARE.*

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 15 Kernzonenplan</b></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><b>Art. 15 Kernzonenplan</b></p> <p>Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan <b>die Elemente bezeichnet, die den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen:</b></p> <p>a) <b>Prägende Gebäude, Fassaden und Firstrichtungen</b></p> <p>b) <b>Prägende Aussenräume einschliesslich Mauern, Brunnen und Bäumen</b></p> <p>c) <b>Baubegrenzungslinien zur Fassung des Strassenraumes</b></p>	<p><i>Modifizierte Auflistung in Abstimmung auf Ortsbildinventar und Kernzonenplan</i></p>
<p><b>Art. 16 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Kernzonenplan braun oder gelb bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 16 Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><del><sup>1</sup> Die im Kernzonenplan braun oder gelb bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.</del></p> <p><del><sup>2</sup> 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.</del></p> <p><del><sup>3</sup> 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.</del></p> <p><sup>1</sup> Bestehende Gebäude werden gemäss dem Kernzonenplan nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- braun bezeichnete Gebäude</li> <li>- gelb bezeichnete Gebäude</li> <li>- nicht speziell bezeichnete Gebäude</li> </ul>	<p><i>In Abs. 4 werden auch nicht bezeichnete Gebäude erwähnt.</i></p> <p><i>Wird neu mit farbengetrennten Vorschriften auf Abs. 2 und 3 aufgeteilt.</i></p> <p><i>Wird neu unter Abs. 5 geführt.</i></p> <p><i>Die Vorschrift wird in verändertem Wortlaut in Abs. 3 integriert.</i></p>

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	<p><sup>2</sup> Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude weisen einen hohen Eigenwert auf und sind für das Ortsbild besonders wichtig. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Bei den für die Wirkung im Ortsbild massgeblichen prägenden Fassaden und Dachflächen sind nur geringfügige Abweichungen zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die im Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Bei den prägenden Fassaden und Dachflächen sind grössere Abweichungen zulässig.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> Abweichungen vom heutigen Zustand können bei braun und gelb bezeichneten Gebäuden 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. Als zulässige Abweichung gilt auch die Erweiterung durch neue Gebäudeteile. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird.</p> <p><sup>6</sup> Um- und Ersatzbauten von braun und gelb bezeichneten Gebäuden mit Abweichungen von der bestehenden Lage zugunsten des Gewässerraumes erfordern eine Güterabwägung zwischen den zwischen den Funktionen des Gewässerraumes und den Interessen des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes.</p> <p><del><sup>5</sup> Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</del></p>	<p><i>Die braunen Bauten sind auf das Ortsbildinventar und auf das aktuelle Denkmalpflege-Inventar abgestimmt. Verwendung des Begriffs „prägende“ Fassaden.</i></p> <p><i>Die gelben Bauten sind auf das Ortsbildinventar abgestimmt. Verwendung des Begriffs „prägende“ Fassaden.</i></p> <p><i>Der Anbau an braun und gelb bezeichnete Gebäude soll im Einzelfall möglich bleiben, weshalb dies gestützt auf die Rechtsprechung (u.a. Mönchaltorf) ausdrücklich als zulässig erklärt wird. Selbstverständlich bleibt die gestalterische Vereinbarkeit vorbehalten.</i></p> <p><i>Die Sicherung des Hochwasserschutzes kann bei nahe am Fließgewässer stehenden Bauten schwierig sein (Gewässerraum). Die eingefügte Bestimmung ermöglicht bei konkreten Bauvorhaben eine Güterabwägung, um feststellen zu können, ob eine Verschiebung des Gebäudes bei Ersatzbauten zweckmässig ist. Ziel ist es, alle Aspekte gleichwertig zu behandeln.</i></p> <p><i>Ersatz durch Art. 14 Abs. 3.</i></p>
--	---	---

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 18 Bauweise / Nutzweise**

<sup>1</sup> Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.

<sup>2</sup> Es ist nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.

**Art. 19 Stellung der Bauten**

<sup>1</sup> Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.

<sup>2</sup> Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig.

<sup>3</sup> Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.

<sup>4</sup> 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.

**Art. 23 Abbrüche / Renovationen**

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf einer Bewilligung.

<sup>2</sup> Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

<sup>3</sup> Für Aussenrenovationen ohne bauliche Veränderungen gilt das Anzeigeverfahren.

**Art. 17 Bauweise / Nutzweise**

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist zulässig, ~~der~~ Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.

<sup>2</sup> Es ist nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.

**Art. 18 Stellung der Bauten**

<sup>1</sup> Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan dargestellten Hofräume dürfen von Hauptgebäuden nicht überstellt werden.

<sup>3</sup> Wo im Kernzonenplan Baubegrenzungslinien bezeichnet sind, besteht eine Anbaupflicht für Ersatz- und Neubauten. Anbauten und Kleinbauten sind davon ausgenommen.

<sup>4</sup> Das Bauen bis auf die Strassengrenze ~~oder die Weggrenze~~ ist unter Vorbehalt ~~der~~ Verkehrssicherheit und ~~der~~ Wohnhygiene zulässig, ~~sofern der Kernzonenplan nichts anderes bestimmt.~~

~~<sup>3</sup> Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.~~

~~<sup>4</sup> 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.~~

**Art. 19 Abbrüche / Renovationen**

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf einer Bewilligung.

<sup>2</sup> Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

<sup>3</sup> Für Aussenrenovationen ohne bauliche Veränderungen gilt das Anzeigeverfahren.

*Redaktionelle Anpassung*

*Die Hofraumlinien sichern die im KOB nicht bezeichneten wichtigen Freiräume.*

*Baubegrenzungslinien sichern die Fassung des Strassenraumes in der KB an Gartenstrasse, Dorfstrasse und Schützengass.*

*Redaktionelle Anpassung, Klärung der vorgehenden Inhalte des Kernzonenplans.*

*Wird abgelöst durch die Baubegrenzungslinie mit Anbaupflicht.*

*Die Vorschrift wird beibehalten, aber neu in Vorschriften zur Umgebungsgestaltung integriert.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 17 Massvorschriften für Neubauten**

Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

- |   |   |
|---|---|
| a) Vollgeschosse                              | max. 3  |
| b) Dachgeschosse                              | max. 2  |
| c) Grundabstand                               | min. 5.0 m  |
| d) Ausnützungsziffer in der Kernzone Mülenern | max. 50% bei Normalüberbauung<br>max. 60% bei Arealüberbauung |

**Art. 20 Dächer**

<sup>1</sup> 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.

**B. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KA**

**Art. 20 Grundsatz**

Die Kernzone KA umfasst die prägenden Teile des alten Dorfkerns. Für bauliche Veränderungen ist der Grundsatz „Subtiles Bewahren und Ergänzen“ begleitend. Ziel ist das Erhalten und sinn gemässe Weiterführen der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

**Art. 21 Massvorschriften für Neubauten**

<sup>1</sup> Für Neubauten in der Kernzone KA gelten folgende Massvorschriften:

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| a) Vollgeschosse             | max. 3      |
| b) Dachgeschosse             | max. 2      |
| c) Grundabstand              | min. 3.5 m  |
| d) Fassadenhöhe traufseitig  | max. 11.4 m |
| e) Fassadenhöhe giebelseitig | max. 18.4 m |

**Art. 22 Dächer**

<sup>1</sup> Soweit nicht das Gebäudeprofil von braun oder gelb bezeichneten Gebäuden übernommen werden muss, sind Sattel- oder Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° 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.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Bei braun und gelb bezeichneten Gebäuden ist die bestehende Firstrichtung in der Volumenerhaltung nach Art. 16 Abs. 2 und 3 miteingeschlossen.

*Die meisten Inhalte des KOB betreffen die Kernzone KA.*

*Reduktion des Grenzabstandes aufgrund der Erkenntnisse der Analyse.*

*Die AZ macht mangels weiterer Überbaubarkeit in Mülenern keinen Sinn mehr.*

*Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt (IVHB), sie entspricht dem bisher möglichen Mass. Die Gesamthöhe ergibt sich durch die zulässige Dachneigung.*

*Eine Dachneigung von 55° ist extrem steil und findet in der Kernzonenbebauung von Richterswil nur ausnahmsweise eine Entsprechung (Mansarddach).*

*Wo nicht braune und gelbe Bauten die Volumetrie vorgeben, sind Firstrichtungen eingetragen.*

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m<sup>2</sup> 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><sup>4</sup> Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.</p> <p><sup>5</sup> Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p><sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss <b>auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge</b> zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen. <b>Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.</b></p> <p><sup>4</sup> Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen <b>sind im Solarfeld auch grössere Dachflächenfenster zulässig.</b></p> <p><sup>5</sup> Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.</p> <p><sup>6</sup> Schrägdächer sind allseitig mit <b>Dachvorsprüngen</b> zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p><i>Dacheinschnitte gefährden die Geschlossenheit der Dachflächen und sollten in der KA nicht mehr zugelassen werden.</i></p> <p><i>Dachaufbauten wie in den Wohnzonen.</i></p> <p><i>Ein Solarfeld kann auch kleiner als die gesamte Dachfläche sein. Zudem kann ein Gestaltungskonflikt eher vermieden werden, wenn der giebelseitige Dachvorsprung (Ort) auf beiden Dachflächen mit Ziegeln eingedeckt ist.</i></p> <p><i>Präzisierung des Begriffes. Abgrenzung zu anderen Elementen wie z.B. Eingangsvordächer.</i></p>
<b>Art. 21 Fassaden / Materialien</b>	<b>Art. 23 Fassaden / Materialien</b>	
<p><sup>1</sup> Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.</p> <p><sup>2</sup> Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.</p> <p><sup>3</sup> Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.</p> <p><sup>4</sup> 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>	<p><sup>1</sup> Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.</p> <p><sup>2</sup> Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.</p> <p><sup>3</sup> Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.</p> <p><sup>4</sup> <b>Rafflamellenstoren sind nicht erlaubt.</b> Anstelle von Fensterläden sind auch Rollläden und Markisen zulässig. Bei den im Kernzonenplan bezeichneten <b>prägenden Fassaden</b> gilt dies nur unter der Voraussetzung von Art. 14 Abs. 2.</p>	<p><i>Abstimmung auf den modifizierten Art. 16 Abs. 3 und auf Art. 14. Präzisierung der Unzulässigkeit der kernzonenfremden Rafflamellenstoren.</i></p>

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 22 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Der bisherige Charakter der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder wieder herzustellen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

**Art. 24 Umgebung**

<sup>1</sup> Bei Umbauten und Sanierungen ist der bisherige Charakter der Umgebungsgestaltung zu erhalten und möglichst weitgehend zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist die Umgebung unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.

<sup>2</sup> Die Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass möglichst wenige Änderungen am massgebenden Terrain nötig sind, Stützmauern sind auf technisch notwendige Minimalmasse zu beschränken.

<sup>3</sup> Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. Rampen von Tiefgaragen sind in Hauptgebäuden, Anbauten oder Kleinbauten zu integrieren.

<sup>4</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Ausser im Rahmen eines Gestaltungsplanes dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Anbauten und Kleinbauten dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundstückfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

<sup>5</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Hofräume sind als rückwärtige Gartenbereiche zu erhalten. Anbauten und Kleinbauten dürfen maximal 5 % der jeweiligen Hofraumfläche beanspruchen.

<sup>6</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Vorgärten sind samt Einfriedung mit Mauern und Zäunen als Gartenanlagen zu erhalten.

<sup>7</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Strassen- und Platzräume sind ortsbildgerecht zu gestalten. Für Flächen auf Privatgrund sind kernzonentypische Materialien und Ausstattungen zu verwenden.

<sup>8</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihren Abmessungen und Materialien beizubehalten.

<sup>9</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

<sup>10</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der umgebenden Mauern, Treppen und Belägen in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

*Bei Ersatz- und Neubauten ist die Erhaltung der historischen Vorgartengestaltung in der Regel nicht möglich, hier stehen strukturell abgeleitete, zeitgemässe Lösungen im Vordergrund.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.*

*Offene Rampen sind störend und einem schutzwürdigen Ortsbild nicht angemessen.*

*Entspricht dem bisherigen Art. 19 Abs. 4, Anpassung an die neuen Begriffe der IVHB. Für die kleinzelligen Hofräume wird eine eigene "Überbauungsziffer" festgelegt. Im Gegensatz zu den grossen Freiräumen bezieht sich diese nicht auf die Grundstückfläche, sondern auf die bezeichneten Hofraumfläche. Die 5% sind auf kleine Garten- und Gerätehäuschen ausgerichtet.*

*Die Vorgärten sind ein prägendes Element im Kern von Richterswil.*

*Im Vordergrund stehen hier die neue Begegnungszone und eine nicht verkehrstechnisch geprägte Gestaltung.*

*Die Mauern sind ein wichtiges Sekundärmerkmal der Gassenräume im Kern.*

*Der Schmittbrunnen und der Mülenerbrunnen sind die einzigen Elemente.*

**C. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KB/90**

**Art. 25 Grundsatz**

<sup>3</sup> Die Kernzone KB/90 umfasst die Gebiete mit Dorfkernerweiterungen. Für bauliche Veränderungen ist der Grundsatz „Zeitgemässes Erneuern und Entwickeln“ begleitend. Ziel ist das massstäbliche und strukturgerechte Erweitern und Erneuern im Übergang zu den benachbarten Wohnzonen.

**Art. 26 Massvorschriften für Neubauten**

<sup>1</sup> Für Neubauten in der Kernzone KB/90 gelten folgende Massvorschriften:

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| a) Vollgeschosse             | max. 3      |
| b) Dachgeschosse             | max. 1      |
| c) Grundabstand              | min. 3.5 m  |
| d) Ausnützungsziffer         | max. 90 %   |
| e) Fassadenhöhe traufseitig  | max. 11.4 m |
| f) Fassadenhöhe giebelseitig | max. 18.4 m |

<sup>2</sup> In der Kernzone KB/90 kann die zulässige Geschosshöhe eines einzelnen Gebäudes zur Wahrung der ortsbildtypischen Höhenmodulation auf 4 Vollgeschosse erhöht werden, sofern dies gleichzeitig durch ein Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen kompensiert wird. Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe erhöht sich in diesem Fall auf 13.5 m. Die betreffenden Gebäude müssen Bestandteile derselben Baueingabe sein und die Geschosshöhenkompensation ist im Grundbuch anzumerken.

**Art. 27 Dächer**

<sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten und Kleinbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

*In der Kernzone KB/90 besteht mehr Gestaltungsspielraum. Der Fokus liegt in der Qualität des Aussenraumes.*

*Beibehaltung der bisherigen Vollgeschosshöhe. Reduktion auf max. 1 DG in Anlehnung an die realisierten Neubauten in der KB/90.*

*AZ zur Regulierung der Dichte und zur Förderung von Freiflächen. Grundabstand und Fassadenhöhen analog KA. Dachneigung wird separat geregelt.*

*Die Geschosshöhenmodulation ist ein prägendes Merkmal der Kernzone und eine Nivellierung auf 3 Vollgeschosse daher nicht erwünscht. Die Geschosshöhenkompensation wird auf die KB/90 beschränkt, um unnötige Konflikte mit dem schutzwürdigen Ortsbild zu vermeiden. Wichtig ist eine rechtliche Sicherung im Grundbuch.*

*Bei der Dachgestaltung kann die Vorschriftendichte in der KB/90 gelockert werden.*

**Art. 20 Dächer**

<sup>1</sup> 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.

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.

<sup>3</sup> Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m<sup>2</sup> 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.

<sup>4</sup> Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.

<sup>5</sup> Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

**Art. 21 Fassaden / Materialien**

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

<sup>2</sup> Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte ~~sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und~~ müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen. ~~Dachaufbauten sind auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nur ausserhalb des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung erlaubt.~~

<sup>4</sup> Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.7 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen, ~~welche die gesamte Dachfläche einnehmen,~~ sind auch grössere Dachflächenfenster ~~im Solarfeld~~ zulässig.

<sup>5</sup> Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung ~~des Dachgeschosses~~ nicht möglich ist.

~~<sup>5</sup> Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.~~

**Art. 28 Fassaden / Materialien**

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

<sup>2</sup> Die Gliederung, Materialisierung und Detailgestaltung der Fassaden ist in zeitgemässer Weise von herkömmlichen Kernzonenbauten abzuleiten.

<sup>3</sup> Rafflamellenstoren sind nur ausserhalb des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung erlaubt.

*Wo nicht braun oder gelb bezeichnete Gebäude die Volumetrie vorgeben, sind Firstrichtungen eingetragen.*

*Wenn nur ein Dachgeschoss zulässig ist, erübrigt sich die bisherige Differenzierung. Einheitliche Regelung der Dachaufbauten in Abstimmung auf KA, W3 und W2. Präzisierung der Zulässigkeit von Dacheinschnitten*

*Die Glaslichtfläche kann in der KB/90 etwas grösser sein als in der KA.*

*Ein Solarfeld kann auch kleiner als die gesamte Dachfläche sein (vgl. Art. 22 Abs. 4).*

*Da nur ein Dachgeschoss zulässig ist, erübrigt sich die bisherige Differenzierung.*

*Auf die Vorschrift kann zugunsten des Projektierungsspielraumes gestrichen werden.*

*In der KB ist der Grundsatz wesentlich, Bezüge zu herkömmlichen Kernzonenbauten zu suchen, weniger die Materialien selber.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 22 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Der bisherige Charakter der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder wieder herzustellen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

**2.4 Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 24 Massvorschriften**

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten, OeB, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

<sup>2</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. jedoch 5.0 m.

**2.5 Erholungszonen**

**Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften**

<sup>1</sup> In den Erholungszonen sind zulässig:

- a) Müleneren: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
- b) Schiffstation, Garnhänki: Seepromenade, Strandbad, Bocciabahn, Restauration

**Art. 29 Umgebung**

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur in zeitgemässer Weise abzuleiten.

<sup>2</sup> Die Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass möglichst wenige Änderungen am **massgebenden Terrain** nötig sind, Stützmauern sind auf technisch notwendige Minimalmasse zu beschränken.

<sup>3</sup> Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. **Rampen von Tiefgaragen sind in Hauptgebäuden, Anbauten oder Kleinbauten zu integrieren.**

**2.4 Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 30 Massvorschriften**

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten, OeB, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

<sup>2</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der **Fassadenhöhe**, mind. jedoch 5.0 m.

**2.5 Erholungszone**

**Art. 31 Nutzungs- und Massvorschriften**

<sup>1</sup> In **der Erholungszone** sind zulässig:

- a) Müleneren: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
- b) Schiffstation, Garnhänki: Seepromenade, Strandbad **mit Nebenbauten**, Bocciabahn, Restauration, **Kulturbetrieb**

*Im Gegensatz zu den an historischen Erscheinung orientierten Vorgartengestaltung besteht in der KB mehr Spielraum für strukturell abgeleitete, zeitgemässe Lösungen.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.*

*Offene Rampen sollten auch in der KB vermieden werden, weil sie als „Stimmungstörer“ wirken.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.*

*Es gibt nur einen Erholungszonentyp.*

*Insbesondere für die Wagenremise wird eine Rechtsgrundlage für die Umnutzung zu kulturellen Zwecken geschaffen.*

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
c) Alte Landstrasse:	Bocciabahn mit Clubhaus und Restaurationsbetrieb im bestehenden Umfang	c) Alte Landstrasse:	Bocciabahn mit Clubhaus und Restaurationsbetrieb im bestehenden Umfang	<p><i>Das Gebiet Specki wird als Standort für Sportanlagen gestrichen, weil es mit Familiengärten genutzt wird und dies in lit. e bereits geregelt ist.</i></p> <p><i>Anpassung an die Begriffe der IVHB.</i></p> <p><i>Anpassung an die Begriffe der IVHB.</i></p>
d) Burgmoos, Chalchbüel, Specki:	Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen	d) Burgmoos, Chalchbüel, <b>Specki:</b>	Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen	
e) Geisser, Specki:	Familiengärten, Kompostieranlagen	e) Geisser, Specki:	Familiengärten, Kompostieranlagen	
f) Sternen:	Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)	f) Sternen:	Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)	
g) Horn:	Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume)	g) Horn:	Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume)	
<sup>2</sup> 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.		<sup>3</sup> <b>Anbauten und Kleinbauten</b> 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.		
<sup>3</sup> Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.		<sup>4</sup> Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.		
<sup>4</sup> 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.		<sup>5</sup> 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.		
<sup>5</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m.		<sup>6</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der <b>Fassadenhöhe</b> , mind. aber 5.0 m.		
<sup>6</sup> In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		<sup>7</sup> In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		

### 3. BESONDERE INSTITUTE

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 26 Arealfläche

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.

<sup>2</sup> Die Mindestarealfläche beträgt in den Zonen W2 und WG2 4'000 m<sup>2</sup>, in den übrigen Zonen 6'000 m<sup>2</sup>.

##### Art. 27 Bauvorschriften

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>2</sup> Im Innern des Areals sind die Abstände frei.

<sup>3</sup> Die Ausnutzungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen nominal um 5 %.

<sup>4</sup> Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benützbare Aussenräume dienen.

<sup>5</sup> Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

<sup>6</sup> Bei Ersatz- und Neubauten darf der Wärmebedarf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.

### 3. BESONDERE INSTITUTE

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 32 Arealfläche

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind ausser **in den Kernzonen** in allen Zonen zulässig.

<sup>2</sup> Die Mindestarealfläche beträgt **3'000 m<sup>2</sup>**.

##### Art. 33 Bauvorschriften

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>2</sup> Im Innern des Areals sind die Abstände frei.

<sup>3</sup> Die Ausnutzungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen nominal um 5 %.

<sup>4</sup> **Ein zusätzliches Vollgeschoss ist erlaubt. Die zulässigen Fassadenhöhen erhöhen sich um 3 m.**

<sup>5</sup> Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie der Überbauung als benützbare Aussenräume dienen.

<sup>6</sup> Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

<sup>7</sup> Bei Ersatz- und Neubauten darf der Wärmebedarf 90 % der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.

<sup>8</sup> **Bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohnungen sind an geeigneter Lage für die Sammlung und Trennung der Abfälle Unterflurcontainer zu erstellen.**

*In den Kernzonen sind die erzielbare Ausnutzung und die ortsbaulichen Anforderungen bereits hoch.*

*Die Arealfläche wird zur Förderung der baulichen Verdichtung gesenkt.*

*Damit schränkt der Ausnutzungszuschlag die Freiflächen nicht zusätzlich ein.*

*Diese Vorschrift kann nur bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften («Kann-Vorschriften») eingeführt werden, weil für eine allgemeine Regelung in der BZO keine Rechtsgrundlage im PBG besteht. Alternativ könnte in der Abfallverordnung eine entsprechende Vorschrift aufgenommen werden.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 27a Preisgünstiger Wohnungsbau**

<sup>1</sup> Bei Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau in den Wohnzonen W3 und WG3 darf die Ausnützungsziffer in Abweichung von Art. 27 Abs. 3 nominal um 10 % erhöht werden.

<sup>2</sup> Dieser Bonus kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werden. Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine andere Eigentümerschaft sicherzustellen.

<sup>3</sup> Zusätzlich können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) Vollgeschosse max. 4
- b) Gebäudehöhe max. 13.5 m
- c) Gesamthöhe max. 15.5 m

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 26 und Art. 27 (exkl. Abs. 3).

<sup>5</sup> Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen.

**3.2 Terrassenhäuser**

**Art. 28 Bauvorschriften**

<sup>1</sup> 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 Geschossstufen max. 14.0 m beträgt
- e) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind

**Art. 34 Preisgünstiger Wohnungsbau**

<sup>1</sup> Bei Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau in den Wohnzonen W3/50 und WG3/60 darf die Ausnützungsziffer in Abweichung von Art. 33 Abs. 3 nominal um 10 % erhöht werden.

<sup>2</sup> Dieser Bonus kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werden. Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine andere Eigentümerschaft sicherzustellen.

<sup>3</sup> Zusätzlich können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) Vollgeschosse max. 4
- b) Fassadenhöhe traufseitig max. 13.5 m
- c) Fassadenhöhe giebelseitig max. 15.5 m

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 32 und Art. 33 (exkl. Abs. 3).

<sup>5</sup> Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen.

**3.2 Terrassenhäuser**

**Art. 35 Bauvorschriften**

<sup>1</sup> An Hanglagen der Zonen W2/30 und WG2/30 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:

- a) maximal 6 bewohnte Terrassenstufen inklusiv Dachgeschoss in Erscheinung treten
- b) die Bauten eine Fassadenhöhe von 7.5 m nicht überschreiten
- c) seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem massgebenden 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

*Anpassung Zonenbezeichnungen, Verweis auf geänderten Artikel.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.*

*Verweis auf geänderte Artikel.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> Geschossteile, die mehr als 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.

<sup>3</sup> Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 35.0 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.

### 3.3 Gestaltungspläne

#### Art. 29 Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

<sup>2</sup> 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 Parkierungsanlagen

<sup>3</sup> 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 Parkierungsanlagen
- c) Ausdolung des Mühlebaches und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung
- d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA

~~<sup>2</sup> Geschossteile, die mehr als 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.~~

<sup>2</sup> Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 35.0 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.

### 3.3 Gestaltungspläne

#### Art. 36 Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Chilenrain sind **unter Berücksichtigung des überkommunalen Ortsbildinventars** 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 Parkierungsanlagen
- d) **Beibehaltung von Lage und kubischer Erscheinung der beiden bestehenden Gebäude an der Burghaldenstrasse**

<sup>3</sup> 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 Parkierungsanlagen
- c) Ausdolung des Mühlebaches und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung
- d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA

*Untergeschosse sind im neuen § 275 Abs. 2 PBG abschliessend definiert.*

*Präzisierung der Ziele aufgrund des aktualisierten überkommunalen Ortsbildinventars.*

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>4</sup>Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Walder sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gute Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die landschaftlich reizvolle Hügellandschaft</li> <li>b) Einhaltung der Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung</li> </ul>	<p><sup>4</sup>Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Walder sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gute Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die landschaftlich reizvolle Hügellandschaft</li> <li>b) Einhaltung der Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung</li> </ul> <p><sup>5</sup>Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Brunnenhof sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ortsbildreparatur mit guter Einordnung von bestehenden und neuen Bauten in das Ortsbild von kantonaler Bedeutung, unter besonderer Beachtung einer kernzonenverträglichen kubischen Gliederung</li> <li>b) Besonders gute Freiraumgestaltung mit Aufwertung der Strassen- und Zugangsräume</li> <li>c) Schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkieranlagen</li> </ul> <p><sup>6</sup>Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Bahnhof sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Qualitativ überzeugende Überbauung mit Rücksicht auf die Seefront und das Ortsbild von kantonaler Bedeutung</li> <li>b) Räumliche und funktionale Anbindung an den Dorfkern</li> <li>c) Siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof</li> <li>d) Besonders gute Gestaltung des öffentlichen Freiraums</li> <li>e) Standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung</li> <li>f) Risikominimierte Störfallvorsorge</li> </ul>	<p><i>Neue Gestaltungsplanpflicht für das Areal der Migros im Dorfkern. Das erforderliche wesentliche öffentliche Interesse besteht in der Ortsbildreparatur in einem Ortsbild von kantonaler Bedeutung.</i></p> <p><i>In Gestaltungsplänen wird in Analogie zu Arealüberbauungen (vgl. § 71 PBG) eine besonders gute Gestaltung eingefordert.</i></p> <p><i>Neue Gestaltungsplanpflicht für das Areal am Bahnhof. Auf den ausgedehnten Parkierungs- und Zirkulationsflächen besteht ein grosser Entwicklungsspielraum. Die Gemeinde kann sich bei Arealen im Besitz der SBB über die Gestaltungsplanpflicht die Mitsprache sichern. Das erforderliche wesentliche öffentliche Interesse besteht in der ortsbildverträglichen Siedlungserweiterung in unmittelbarer Nähe des Ortsbildes von kantonaler Bedeutung (Seefront, Verknüpfung Dorfkern, öffentlicher Raum).</i></p>
<p><sup>5</sup> In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.</p>	<p><sup>7</sup> In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.</p>	

## 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

### Art. 31 Abstand von Zonengrenzen

Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der 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 zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Fläche der Spielplätze muss bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen mind. 15 % der Wohnungsflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen betragen. In der Kernzone finden diese Vorgaben nur bei Neubauten Anwendung.

## 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 37 Abstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gegenüber Strassen und Wegen

Gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien ist für unterirdische **Bauten und Unterniveaubauten** unter Vorbehalt von Art. 18 Abs. 2 BZO ein Abstand von mind. 2.0 m einzuhalten.

### Art. 38 Abstand von Zonengrenzen

Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonen-gemässe Grenzabstand einzuhalten.

### Art. 39 Strassenabstand von kommunalen Strassen

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

### Art. 40 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Fläche der Spielplätze muss bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen mind. 15 % der Wohnungsflächen in Voll-, Dach-, **Attika-** und Untergeschossen betragen.. **In der Kernzone KA findet diese Flächenvorgabe keine Anwendung, Spiel- und Ruheflächen sind jedoch in einem der jeweiligen Situation angemessenen Umfang zu schaffen.**

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.  
Verweis auf geänderten Artikel.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.*

*Anpassung an die Begriffe der IVHB.  
In der Kernzone KA ist der Umschwung aufgrund der kleinteiligen Parzellierung oft sehr klein, sodass sie von der Flächenvorgabe ausgenommen wird. Die gesetzliche Pflicht, bei Mehrfamilienhäusern Spiel- und Ruheflächen zu errichten, bleibt aber bestehen (§ 248 PBG).*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 34 Abstellflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen.

**Art. 35 Fahrzeugabstellplätze**

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang 1).

**Art. 36 Aussichtsschutz**

<sup>1</sup> Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.

<sup>2</sup> Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (= 1.5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Punkt.

<sup>3</sup> Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.

**Art. 37 Einkaufszentren**

Beschränkung von Verkaufsflächen:

Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.

**Art. 38 Besondere Lärmschutzanordnungen**

aufgehoben

**Art. 41 Abstellflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro ~~2~~ Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen.

**Art. 42 Fahrzeugabstellplätze**

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung ~~vom 22. Juni 1988~~ enthalten (siehe Anhang 1).

**Art. 43 Aussichtsschutz**

<sup>1</sup> Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.

<sup>2</sup> Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, ~~gemessen 1.5 m über dem jeweiligen Vermessungspunkt.~~

<sup>3</sup> Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.

~~**Art. 37 — Einkaufszentren**~~

~~Beschränkung von Verkaufsflächen:~~

~~Verkaufsflächen oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> sind in der Gewerbezone A Obermatt ausgeschlossen. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 BBV II umschriebenen Flächen angerechnet.~~

~~**Art. 44 — Besondere Lärmschutzanordnungen**~~

~~aufgehoben~~

*Erhöhung auf 1 Velo-AP pro Zimmer im Einklang mit SN 640 065-2011.*

*Datum kann laufend ändern.*

*Heutige Schutzebenen unabhängig vom massgebenden Terrain unverändert.*

*Die Vorschrift bleibt grundsätzlich bestehen, wird aber neu direkt bei den Zonenvorschriften der Gewerbezone unter Art. 12 aufgeführt.*

*Kann aus der BZO gestrichen werden.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 39 Flachdachbegrünung**

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

**Art. 39a Mobilfunkanlagen**

<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich 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.

<sup>2</sup> 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 Gewerbe-erleichterung
4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von kantonalen Bedeutung

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Zonen für öffentliche Bauten, in welchen nicht störende Betriebe zulässig sind, sowie in den übrigen Wohnzonen zulässig.

<sup>3</sup> Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

<sup>4</sup> 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.

**Art. 44 Flachdachbegrünung**

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

**Art. 45 Mobilfunkanlagen**

<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich 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.

<sup>2</sup> 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 Gewerbe-erleichterung
4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von kantonalen Bedeutung

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den Zonen für öffentliche Bauten, in welchen nicht störende Betriebe zulässig sind, sowie in den übrigen Wohnzonen zulässig.

<sup>3</sup> Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

<sup>4</sup> 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.

## 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 sowie durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 17. September 2009 und 16. Juli 2015 genehmigt.

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 46 Kommunalen Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

### Art. 47 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 sowie durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 17. September 2009, 16. Juli 2015 und xx.xxxx.2022 genehmigt.

*Gemäss dem seit 1.1.2021 rechtskräftigen Mehrwertausgleichsgesetz können die Gemeinden für Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % erheben. Die Freifläche ist zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> wählbar.*

*Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf.*

*Beispiele für Mehrwerte im öffentlichen Interesse: Landabtretung, Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte, Etappierungsverpflichtung etc.*

*Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Die Modalitäten sind in § 19 MAG geregelt.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

***Bemerkungen / Anpassung / Hinweise***

## **ANHANG 1**

## **ANHANG 1**

## 6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Inhalt

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Bruttogeschossfläche, der Nutzweise und der Lage einer Baute oder Anlage.

<sup>2</sup> Die Bruttogeschossfläche berechnet sich nach § 255 des Planungs- und Baugesetzes.

## 6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Inhalt

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 **dem Planungs- und Bauausschuss**.

### II. Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze

#### Art. 3 Berechnungsgrundlagen

<sup>1</sup> Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Bruttogeschossfläche, der Nutzweise und der Lage einer Baute oder Anlage.

<sup>2</sup> Die Bruttogeschossfläche berechnet sich **unter Einschluss der dazugehörigen wohnungsinternen Erschliessungsflächen und** nach § 255 des Planungs- und Baugesetzes.

*Redaktionelle Anpassung.*

*Präzisierung der in die Bruttogeschossfläche einzubeziehenden Flächen.*

<b>Gültige Fassung</b> (Stand 11. März 2015)	<b>Neue Fassung</b>	<b>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</b>
--	---------------------	---

<sup>3</sup> Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

**Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze**

<sup>1</sup> Je ein Pflichtparkplatz ist erforderlich für folgende Bruttogeschossflächen:

Klasse	Nutzweise	Bruttogeschossfläche
W	Wohnungen; Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer, Appartements Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	50 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>
B	Büros, Labors, Praxen; bis zu 500 m <sup>2</sup> je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	100 m <sup>2</sup> 180 m <sup>2</sup>
L	Läden; bis zu 2000 m <sup>2</sup> je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	80 m <sup>2</sup> 130 m <sup>2</sup>
R	Restaurants, Cafés, Bars	34 m <sup>2</sup>
J1	Fabrikations- und Lagerräume für Baugewerbe, Maschinenindustrie, Textil- und Bekleidungsindustrie, Papier- und Plastikindustrie	300 m <sup>2</sup>
J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittelindustrie	300 m <sup>2</sup>
SP	Spezielle Nutzungen (Spitäler, Altersheime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen usw.)	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm SN 640'281

<sup>3</sup> Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

**Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze**

<sup>1</sup> Je ein Pflichtparkplatz ist erforderlich für folgende Bruttogeschossflächen

Klasse	Nutzweise	Bruttogeschossfläche
W	Wohnungen; Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer, Appartements Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern	50 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>
B	Büros, Labors, Praxen; bis zu 500 m <sup>2</sup> je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	100 m <sup>2</sup> 180 m <sup>2</sup>
L	Läden; bis zu 2000 m <sup>2</sup> je Betriebseinheit restliche Betriebsfläche	80 m <sup>2</sup> 130 m <sup>2</sup>
R	Restaurants, Cafés, Bars	34 m <sup>2</sup>
J1	Fabrikations- und Lagerräume für Baugewerbe, Maschinenindustrie, Textil- und Bekleidungsindustrie, Papier- und Plastikindustrie	300 m <sup>2</sup>
J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittelindustrie	300 m <sup>2</sup>
SP	Spezielle Nutzungen (Spitäler, Altersheime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen usw.)	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm <b>SN 40'281</b>

*Redaktionelle Anpassung.*

Gültige Fassung (Stand 11. März 2015)	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
---------------------------------------	--------------	------------------------------------

<sup>2</sup> In der Kernzone kann die erforderliche Zahl der Pflichtparkplätze bis auf 60 % reduziert werden.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Von den gemäss Abs. 1, 2 und 3 errechneten Pflichtparkplätzen sind für Besucher und Kunden mind. folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:

<sup>2</sup> In der Kernzone kann die erforderliche Zahl der Pflichtparkplätze bis auf 60 % reduziert werden.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Von den gemäss Abs. 1, 2 und 3 errechneten Pflichtparkplätzen sind für Besucher und Kunden mind. folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:

Klasse	Nutzweise	Anteile	Klasse	Nutzweise	Anteile
W	Wohnungen	10 %	W	Wohnungen	10 %
B1	Büros, Geschäftshäuser	25 %	B1	Büros, Geschäftshäuser	25 %
B2	Büros mit regem Busverkehr, Schalter, Abfertigungsräume, Arztpraxen usw.	50 %	B2	Büros mit regem Busverkehr, Schalter, Abfertigungsräume, Arztpraxen usw.	50 %
L	Läden	75 %	L	Läden	75 %
R	Restaurants, Cafés, Bars	75 %	R	Restaurants, Cafés, Bars	75 %
J1/J2	Fabrikations- und Lagerräume	15 %	J1/J2	Fabrikations- und Lagerräume	15 %
SP	Spezielle Nutzungen	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm SN 640'281	SP	Spezielle Nutzungen	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm <b>SN 40'281</b>

Redaktionelle Anpassung.

**Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken**

<sup>1</sup> Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

**Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken**

<sup>1</sup> 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.

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates oder der Hochbaukommission weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

**Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen**

<sup>1</sup> Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden.

<sup>2</sup> Für bestimmte Nutzungen und Nutzungsweisen bereitgestellte Pflichtparkplätze dürfen nur dann an Dritte abgegeben werden, wenn es am Bedarf für Benützer des pflichtigen Grundstückes fehlt.

**Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze**

Pflichtparkplätze müssen in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

**Art. 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.

<sup>2</sup> Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates oder **dem Planungs- und Bauausschuss** weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

**Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen**

<sup>1</sup> Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden.

<sup>2</sup> Für bestimmte Nutzungen und Nutzungsweisen bereitgestellte Pflichtparkplätze dürfen nur dann an Dritte abgegeben werden, wenn es am Bedarf für Benützer des pflichtigen Grundstückes fehlt.

**Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze**

Pflichtparkplätze müssen in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

**Art. 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.

*Redaktionelle Anpassung.*

### **III. Gemeinschaftsanlagen**

#### **Art. 9 Begriff**

<sup>1</sup> Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Abstellplatzanlagen oder Teile davon, die für Benützer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.

<sup>2</sup> Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder Garagen.

#### **Art. 10 Beteiligungspflicht**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Mit der Beteiligung verbunden ist die Pflicht, an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlage anteilmässig beizutragen.

#### **Art. 11 Sicherstellung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Hochbaukommission kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist.

### **III. Gemeinschaftsanlagen**

#### **Art. 9 Begriff**

<sup>1</sup> Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Abstellplatzanlagen oder Teile davon, die für Benützer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.

<sup>2</sup> Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder Garagen.

#### **Art. 10 Beteiligungspflicht**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Mit der Beteiligung verbunden ist die Pflicht, an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlage anteilmässig beizutragen.

#### **Art. 11 Sicherstellung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> **Der Planungs- und Bauausschuss** kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist.

*Redaktionelle Anpassung.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

**Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen.

<sup>3</sup> Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Die Beteiligung bedarf der Genehmigung durch **den Planungs- und Bauausschuss**. 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

**Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen.

<sup>3</sup> Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

*Redaktionelle Anpassung.*

**Gültige Fassung** (Stand 11. März 2015)

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 15 Streitigkeiten**

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

**Art. 16 Rückforderung**

Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Pflichtparkplätze später vollzählig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleistete Ersatzabgabe innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung anteilmässig ohne Zins zurückfordern.

**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.

**Art. 15 Streitigkeiten**

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

**Art. 16 Rückforderung**

Kann ein Grundeigentümer die durch die Ersatzabgabe abgelösten Pflichtparkplätze später vollzählig oder teilweise beschaffen, so kann er die seinerzeit geleistete Ersatzabgabe innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung anteilmässig ohne Zins zurückfordern.

**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.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 20 Anwendung der neuerstellten Vorschriften**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften. Diese neuen Vorschriften sind ebenfalls anwendbar für erteilte Baubewilligungen, in denen die Abgabepflicht im Sinne von § 246 Abs. 4 PBG noch nicht endgültig entschieden wurde

### **Art. 21 Inkraftsetzung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Alle mit dieser Verordnung in Widerspruch stehenden Erlasse und Vorschriften sind aufgehoben.

## **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.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 20 Anwendung der neuerstellten Vorschriften**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften. Diese neuen Vorschriften sind ebenfalls anwendbar für erteilte Baubewilligungen, in denen die Abgabepflicht im Sinne von § 246 Abs. 4 PBG noch nicht endgültig entschieden wurde

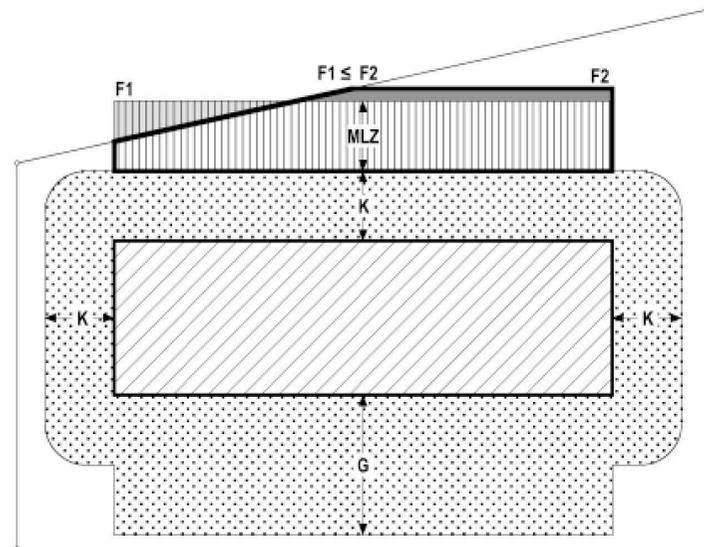
### **Art. 21 Inkraftsetzung**

<sup>1</sup> 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, 17. September 2009, **16. Juli 2015 und xx.xxxx.2022** genehmigt.

<sup>2</sup> Alle mit dieser Verordnung in Widerspruch stehenden Erlasse und Vorschriften sind aufgehoben.

## ANHANG 2

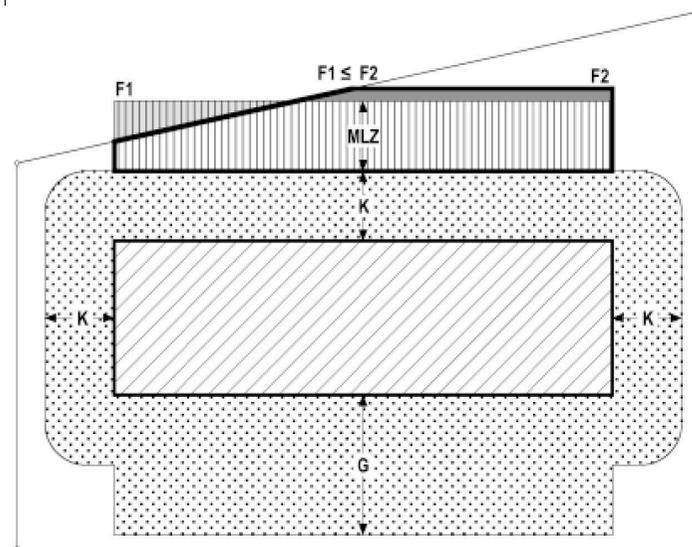
### Skizze zu Art. 5 Abs. 3 Mehrlängenzuschlag



- K = Kleiner Grundabstand
- G = Grosser Grundabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag
- F = Fläche
- Abstandsfläche Grundabstand
- Mehrlängenzuschlag bei parallel zur Fassade verlaufender Grenze
- Massgebende Abstandsfläche

## ANHANG 2

### Skizze zu Art. 5 Abs. 3 Mehrlängenzuschlag



- K = Kleiner Grundabstand
- G = Grosser Grundabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag
- F = Fläche
- Abstandsfläche Grundabstand
- Mehrlängenzuschlag bei parallel zur Fassade verlaufender Grenze
- Massgebende Abstandsfläche