

Bau- und Zonenordnung

vom

1. August 2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne	4
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Massgebende Pläne	4
II. Vorschriften für die Bauzonen	5
Kernzonen KA und KB	5
Art. 3 Zweck der Kernzonen	5
Art. 4 Gestaltungsplanpflicht	5
Art. 5 Um- und Wiederaufbauten	5
Art. 6 Grundmasse für Neubauten	5
Art. 7 Grosser und kleiner Grundabstand Kernzone KB	6
Art. 8 Mehrlängenzuschlag	6
Art. 9 Näherbau Kernzone KA	6
Art. 10 Grenzbau	6
Art. 11 Erscheinung der Bauten	6
Art. 12 Bewilligungspflicht für Abbrüche	7
Art. 13 Modell	7
Art. 14 Nutzweise	7
Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil	8
Art. 15 Grundmasse	8
Art. 16 Grosser und kleiner Grundabstand	8
Art. 17 Herabsetzung des Grundabstandes	8
Art. 18 Mehrlängenzuschlag	8
Art. 19 Nutzweise	8
Art. 20 Dachform und Materialien	8
Art. 21 Gewerbeanteil	9
Gewerbezone	9
Art. 22 Grundmasse	9
Art. 23 Bauweise, Parkplätze	9
Art. 24 Nutzweise	10
Zonen für öffentliche Bauten	10
Art. 25 Grundmasse, Mehrlängenzuschlag	10

III.	Besondere Institute	10
	Arealüberbauungen	10
Art. 26	Zuverlässigkeit	10
Art. 27	Arealfläche	10
Art. 28	Grundmasse	11
Art. 29	Ausnutzungsverschiebungen	11
	Abgestufte Bauten	11
Art. 30	Zulässigkeit	11
Art. 31	Grundmasse	11
IV.	Weitere Bauvorschriften	12
Art. 32	Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen	12
Art. 33	Besondere Gebäude	12
Art. 34	Bauweise	12
Art. 35	Grenzbau und Näherbau	13
Art. 36	Abstände	13
Art. 37	Spiel- und Erholungsflächen	13
Art. 38	Fahrzeugabstellplätze	13
Art. 39	Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht	14
Art. 40	Abstellflächen, Entsorgung, Waschküchen und Trockenräume	14
Art. 41	Gesamtnutzfläche	14
Art. 42	Alternativenergien	14
V.	Kommunaler Mehrwertausgleich	15
Art. 43	Erhebung einer Mehrwertabgabe	15
Art. 44	Erträge	15
VI.	Schlussbestimmungen	15
Art. 45	Inkrafttreten	15
Art. 46	Übergangsbestimmungen	15

I. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne

Die Gemeinde Oberrieden erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 28. Oktober 2013) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Art. 1 Zonen

1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen	Kurzbezeichnung	Ausnützungsziffer, Baumassenziffer	ES
Kernzone KA	KA	-	III
Kernzone KB	KB	35 %	III
2-geschossige Wohnzone	W2	25 %	II
2-geschossige Wohnzone	W2	35 %	II
2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2	30 %	III
3-geschossige Wohnzone	W3	55 %	II
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	50 %	III
Gewerbezone G3	G3	3 m ³ /m ²	III
Gewerbezone G6	G6	6 m ³ /m ²	III
Zone für öffentliche Bauten	ÖB	-	II/III/IV *
Freihaltezone	FK/F	-	-
Reservezone	R	-	-

* Differenzierte Zuordnung gemäss Zonenplan

2 Abweichungen von der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

3 In den Teilgebieten der Zone für öffentliche Bauten Schützenhaus, Hackholzplatz im Aebnet und Sportplatz Cholenmoos sind keine neuen Bauten mit lärmempfindlicher Nutzung zulässig.

Art. 2 Massgebende Pläne

1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Die genauen Zonengrenzen, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzpläne sind, soweit erforderlich, in Ergänzungsplänen im Massstab 1:500/1:1000 dargestellt.

2 Die rechtsverbindlichen Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei auf.

3 Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes, der archäologische Zonenplan des Kantons und der Altlastenkataster (Verdachtsflächen) können auf dem Gemeindebauamt eingesehen werden.

4 Nach Vorliegen des Zonenplanes nach den Bestimmungen der Kantonalen Mehranforderungen KMAF sind der digitalisierte Zonenplan und die im Datensatz der AV erfassten Grenzen massgebend.

II. Vorschriften für die Bauzonen

Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck der Kernzonen

1 Die Kernzone KA ist für den Schutz der vorhandenen wertvollen Bausubstanz, die Erhaltung des Ortsbildes und einzelner Gebäudegruppen sowie für die damit zusammenhängenden Umgebungselemente bestimmt.

2 Die Kernzone KB ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung zur Kernzone KA neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.

2 Wo eine zweckmässige Unterteilung der Gebiete möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 5 Um- und Wiederaufbauten

1 Die bestehenden traditionellen Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

2 Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung, des Ortsbildschutzes oder aus Gründen anderer öffentlicher Interessen können erlaubt oder vorgeschrieben werden. Dasselbe gilt für untergeordnete Abweichungen zufolge der konkreten baulichen Verhältnisse. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA	KB 35 %
Ausnutzungsziffer	max.	-	35 %
Vollgeschosszahl	max.	3	2
Dachgeschosszahl	max.	2	2
Gebäuelänge	max.	25 m	25 m
Gebäudebreite	max.	12 m	12 m
Gr. Grundabstand	min.	5 m	10 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	10.5 m	7.5 m
Firsthöhe	max.	5.5 m	5.5 m

2 Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind § 14 der Besonderen Bauverordnung II sowie § 7 der Verordnung über den baulichen Brandschutz nicht anwendbar.

³ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 7 Grosser und kleiner Grundabstand Kernzone KB

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Haupt-fassade.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 8 Mehrlängenzuschlag

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängen-berechnung nicht einzubeziehen.

² In der Kernzone KB werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Art. 9 Näherbau Kernzone KA

¹ Der Näherbau ist in Abweichung von Art. 6, 7 und 8 bei Einhaltung eines Gebäudeabstandes von mind. 7 m mit einem Grenzabstand von mind. 2.5 m zulässig, sofern

- a) der Neubau der sinnvollen Erneuerung oder Erweiterung eines alten Dorfkerns in seiner baulichen, umgebungsgestalterischen und wirtschaftlichen Bedeutung dient;
- b) Nachbargrundstücke nicht übermässig benachteiligt werden;
- c) wohnhygienisch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

² Unter der Voraussetzung von Abs. 1 kann der Gebäudeabstand bis auf 4 m reduziert werden, sofern die betreffenden Fassaden bzw. Fassadenteile keine der zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

Art. 10 Grenzbau

¹ Ohne nachbarliche Zustimmung ist der Grenzbau nur zulässig, wenn die bisherige Nutzung und künftige Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden.

² Zur Verhinderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes können Auflagen für die Gestaltung von Brandmauern erteilt werden.

Art. 11 Erscheinung der Bauten

¹ Neubauten, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Gebäudestellung, Grösse, kubischen Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bebauung einzuordnen.

² Es sind nur Dächer mit der in der jeweiligen Kernzonenart üblichen Neigung und Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. Andere Dachformen und Materialien sind zulässig, wenn sie bestehende Bauten oder Baugruppen sinnvoll ergänzen.

³ Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴ Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen. Ihre Grösse darf in der Regel max. 0.5 m² (Glasfläche) im 1. Dachgeschoss und max. 0.3 m² im 2. Dachgeschoss betragen.

⁵ In der Kernzone KA sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

⁶ In der Kernzone KB sind Dacheinschnitte höchstens auf ein Viertel jeder Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den übrigen Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁷ Fassaden, Dachvorsprünge, Balkone, Fenster, Schaufenster und Türen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren. Reklamen dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen und müssen zurückhaltend im Ausmass sein.

⁸ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung wie Mauern und Einfriedungen ist im Rahmen des Kernzonenzweckes zu erhalten oder wieder herzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

⁹ Markante Bäume oder Baumgruppen sind gemäss § 76 PBG zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Art. 12 Bewilligungspflicht für Abbrüche

Der Abbruch ist vorbehaltlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 13 Modell

¹ Bei Neubauten oder eingreifenden äusseren Veränderungen ist zusammen mit der Baueingabe ein in der Machart geeignetes Modell abzuliefern. Das Modell geht nach Erteilung der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.

² Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.

Art. 14 Nutzweise

In den Kernzonen KA und KB sind mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 15 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2 25 %	W2 35 %	WG2 30 %	W3 55 %	WG3 50 %
Ausnützungsziffer	max.	25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	2	2
Gebäuelänge	max.	20 m	25 m	25 m	40 m	40 m
Gr. Grundabstand	min.	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	5.5 m	5.5 m

Art. 16 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder nach dem See gerichtete Gebäudeseite.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 17 Herabsetzung des Grundabstandes

Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss gemäss Art. 15 reduziert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss der Grundabstand um je 1.0 m, höchstens jedoch bis auf 3.5 m.

Art. 18 Mehrlängenzuschlag

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens das Mass des grossen Grundabstandes. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3, 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

² Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Art. 19 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in die Wohnzone passen.

Art. 20 Dachform und Materialien

¹ Es sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 45° zu erstellen.

² Wenn sie sich landschaftlich und architektonisch gut in die Umgebung einfügen, sind auch andere Dachformen sowie andere Materialien zulässig. Für Dachgeschosse über Flachdächern gilt insbesondere Art. 32.

³ Dachaufbauten, wie Giebellukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen, sowie Dach-einschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴ Im zweiten Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig.

Art. 21 Gewerbeanteil

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann für gewerbliche Nutzungen die zonenge-mässe Grundziffer um höchstens ein Fünftel der Grundziffer erhöht werden.

² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Gebäude-seiten für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie für oberirdisch in Erschei-nung tretende Untergeschosse 3.5 m.

Gewerbebezonen

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		G3	G6
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	5 %	-
Vollgeschosszahl	max.	2	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1
Untergeschosszahl	max.	1	1
Grenzabstand in Innern der Zone	min.	3.5 m	3.5 m
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m	PBG
Bautiefe	nicht beschränkt		

Art. 23 Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Parkplätze

² Oberirdische Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen.

Art. 24 Nutzweise

1 Zulässig sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

2 Zulässig sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.

Zone für öffentliche Bauten

Art. 25 Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

			ÖB
Baumassenziffer	max.		nicht beschränkt
Freiflächenziffer	min.		nicht beschränkt
Vollgeschosszahl	max.		3
Dachgeschosszahl	max.		2
Untergeschosszahl	max.		1
Grenzabstand in Innern der Zone	min.		3.5 m
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.		5.0 m
Bautiefe			nicht beschränkt

Mehrlängenzuschlag

2 Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

III. Besondere Institute

Arealüberbauungen

Art. 26 Zulässigkeit

1 Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:

W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %, W3 55 %, WG3 50 %.

2 In der Kernzone KB 35 % ist im Gebiet "Spilhof" mit Gestaltungsplanpflicht der Gemeinderat für Abweichungen im Rahmen der Bestimmungen über die Arealüberbauungen zuständig.

Art. 27 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 8000 m².

Art. 28 Grundmasse

¹ In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die max. Gebäudehöhen betragen dann für die Zonen W2 25 %, W2 35 % und WG2 30 % 8.5 m, für die Zonen W3 55 % und WG3 50 % 11.5 m.

² Es kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Die zulässige Firsthöhe beträgt dann 5.5 m.

³ Wenn kein zweites Dachgeschoss erstellt wird oder wenn nicht gemäss Art. 30 und 31 abgestufte Bauten erstellt werden, kann die zonengemässe Ausnützungsziffer um höchstens 1/20 erhöht werden.

⁴ Vor der Inangriffnahme der Projektierung von Arealüberbauungen ist mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

⁵ Die Baubehörde ist berechtigt, bereits vor der Eingabe eines Baugesuches einen Fachberater beizuziehen. Für die Behandlung eines Bauvorhabens ist ein Gutachten einzuholen, welches die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen überprüft. Diese Kosten trägt die Bauherrschaft.

⁶ Bei abgestuften Bauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 31.

Art. 29 Ausnützungsverschiebungen

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von fünf Ausnützungsziffern zulässig.

Abgestufte Bauten

Art. 30 Zulässigkeit

¹ Abgestufte Bauten sind in folgenden Zonen zulässig:

W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %.

² In den Zonen W3 55 % und WG3 50 % sind sie nur im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig.

Art. 31 Grundmasse

¹ Es gilt die zonengemässe Ausnützungsziffer.

² Inklusiv einem Garagengeschoss sind vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.

³ Beim Dachgeschoss darf die Firsthöhe maximal 4.5 m betragen.

⁴ Die Profillinie darf an keinem Punkt des Gebäudes, vorbehaltlich Ziffern 3, 5 und 7 überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 6.5 m, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, parallel zum Hang.

⁵ Vordächer dürfen die Profillinie überragen.

⁶ Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überschreiten.

⁷ Verglaste Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (Wintergärten) dürfen die Profillinie überragen, wenn sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.

⁸ Der seitliche Mehrlängenzuschlag entfällt.

⁹ Die maximale Gebäudelänge beträgt bei der Zone W2 25 % 30 m und bei den Zonen W2 35 % und WG2 30 % 35 m.

¹⁰ Die Breite der einzelnen Geschossstufen darf maximal 16 m betragen.

IV. Weitere Bauvorschriften

Art. 32 Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen

¹ Flachdächer sind in der Regel zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden.

² Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Trauf-seiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fuss-bodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

³ Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2.

Art. 33 Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.2 m überragen und keine Öffnungen gegen das benachbarte Grundstück aufweisen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden.

² Übrige Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.0 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, wenn

- deren Anstosslänge insgesamt nicht mehr als 7 m beträgt
oder
- bei mehr als 21 m Grenzlänge insgesamt nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.

³ Für die Höhenbestimmung gilt der Terrainverlauf gemessen an der nachbarlichen Grundstücksgrenze.

Art. 34 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Art. 35 Grenzbau und Näherbau

Grenz- und Näherbaurechte sind als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 36 Abstände

¹ Bei fehlenden Baulinien haben:

- oberirdische Bauten einen Abstand von mindestens 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie mindestens 5.0 m gegenüber Wegen aufzuweisen; in Kernzonen darf gemäss Art. 6 Abs. 3 näher gebaut werden. Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss sind für oberirdische Bauten die Bestimmungen von Art. 17 anwendbar.
- unterirdische Bauten einen solchen von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen, sowie
- besondere Gebäude einen solchen von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, vorausgesetzt die Verkehrssicherheit ist eingehalten.

² Bei Wegen ohne bedeutende Werkleitungen kann die Baukommission geringere Abstände bewilligen.

Art. 37 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss in der Regel 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzflächen betragen.

² In der Kernzone KA können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

³ Spiel- und Erholungsflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 38 Fahrzeugabstellplätze

¹ Bei Wohnbauten ist auf je 80 m² anrechenbare Gesamtnutzfläche mind. aber pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich.

² Bei anderen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten.

³ Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile über eine halbe Einheit werden aufgerundet.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 10 % Besucherparkplätze zu erstellen, als solche zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

⁵ Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenparkplätze auszugestalten oder für den Güterumschlag auszuscheiden, zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 38 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG. Der Gemeinderat kann jedoch vor Baubeginn Kautonierung verlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz

- für Bewohner und Beschäftigte Fr. 12'000.--
- für Besucher und Kunden Fr. 8'000.--

³ Bei Realerfüllung innert 10 Jahren wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

⁴ 10 Jahre nach der Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kauton automatisch zur definitiven Ersatzabgabe.

⁵ Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage kann während längstens 10 Jahren nach Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt verlangt werden.

Art. 40 Abstellflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.

Entsorgung

² Für die Entsorgung der Abfälle wie Hauskehricht, Sperrgut, kompostierbarer Abfall etc. sind nach den Weisungen der Baubehörde an geeigneter Lage Plätze bereitzustellen.

Waschküchen und Trockenräume

³ Es sind ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen.

Art. 41 Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in zulässigen Voll- und Dachgeschossen.

Art. 42 Alternativenergien

¹ Die für Alternativenergieanlagen technisch erforderlichen Auf- und Anbauten (Sonnenkollektoren, usw.) auf Dächern und an Fassaden beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.

² In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.

V. Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 43 Erhebung einer Mehrwertabgabe

- 1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2000 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 Prozent des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 44 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 45 Inkrafttreten

Die revidierte Bau- und Zonenordnung tritt am 1. August 2023 in Kraft.

Art. 46 Übergangsbestimmung

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Genehmigungsvermerke

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberrieden haben an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend «Kommunalem Mehrwertausgleich» zugestimmt. Die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 18. März 2022 (Publikation der Verfügung der Baudirektion am 22. April 2022).

GEMEINDERAT OBERRIEDEN

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Reto Wildeisen Philipp Ernst