

BAU- UND ZONENORDNUNG

Erlassen von den Gemeindeversammlungen am 2.10. und 4.10.1984 mit Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlungen vom 2.6.1988, 17.6.1993, 28. und 30.3.2000, 8.3.2006, 2.12.2008, 11.3.2015, 8.6.2016 und 8.9.2022.

Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21.8.1985 mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993, 27.11.2002, 28.3.2007 sowie durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 17.9.2009, 16.7.2015, 29.9.2016 und 31.5.2023 genehmigt.

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. ZONENORDNUNG | 4 |
| Art. 1 Zoneneinteilung | 4 |
| Art. 2 Massgebende Pläne | 4 |
| 2. BAUZONEN | 5 |
| 2.1 Wohnzonen | 5 |
| Art. 3 Grundmasse | 5 |
| Art. 4 Gebäudelänge | 6 |
| Art. 5 Mehrlängenzuschlag | 6 |
| Art. 6 Nutzweise | 6 |
| Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung | 6 |
| Art. 8 Bauweise | 7 |
| Art. 9 Dachgestaltung | 7 |
| Art. 9a Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung | 7 |
| 2.2 Gewerbe- und Industriezonen | 9 |
| Art. 10 Grundmasse | 9 |
| Art. 11 Bauweise | 9 |
| Art. 12 Nutzweise | 9 |
| Art. 13 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen | 9 |
| 2.3 Kernzonen | 11 |
| A. Gemeinsame Bestimmungen | 11 |
| Art. 14 Einordnungsanforderungen | 11 |
| Art. 15 Kernzonenplan | 11 |
| Art. 16 Um- und Ersatzbauten | 11 |
| Art. 17 Bauweise / Nutzweise | 12 |
| Art. 18 Stellung der Bauten | 12 |
| Art. 19 Abbrüche / Renovationen | 13 |
| B. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KA | 14 |
| Art. 20 Grundsatz | 14 |
| Art. 21 Massvorschriften für Neubauten | 14 |
| Art. 22 Dächer | 14 |
| Art. 23 Fassaden / Materialien | 15 |
| Art. 24 Umgebung | 15 |
| C. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KB/90 | 16 |
| Art. 25 Grundsatz | 16 |
| Art. 26 Massvorschriften für Neubauten | 16 |
| Art. 27 Dächer | 16 |
| Art. 28 Fassaden / Materialien | 17 |
| Art. 29 Umgebung | 17 |
| 2.4 Zone für öffentliche Bauten | 18 |
| Art. 30 Massvorschriften | 18 |
| 2.5 Erholungszone | 18 |
| Art. 31 Nutzungs- und Massvorschriften | 18 |
| 3. BESONDERE INSTITUTE | 19 |
| 3.1 Arealüberbauungen | 19 |
| Art. 32 Arealfläche | 19 |
| Art. 33 Bauvorschriften | 19 |
| Art. 34 Preisgünstiger Wohnungsbau | 19 |
| 3.2 Terrassenhäuser | 20 |
| Art. 35 Bauvorschriften | 20 |
| 3.3 Gestaltungspläne | 20 |
| Art. 36 Gestaltungsplanpflicht | 20 |
| 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN | 22 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| Art. 37 | Abstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gegenüber Strassen und Wegen | 22 |
| Art. 38 | Abstand von Zonengrenzen | 22 |
| Art. 39 | Strassenabstand von kommunalen Strassen | 22 |
| Art. 40 | Spiel- und Ruheflächen | 22 |
| Art. 41 | Abstellflächen | 22 |
| Art. 42 | Fahrzeugabstellplätze | 22 |
| Art. 43 | Aussichtsschutz | 23 |
| Art. 44 | Flachdachbegrünung | 23 |
| Art. 45 | Mobilfunkanlagen | 23 |
| 5. | SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 24 |
| Art. 46 | Kommunaler Mehrwertausgleich | 24 |
| Art. 47 | Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten | 24 |
| | ANHANG 1 | 25 |
| 6. | PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE | 26 |
| I. | Allgemeines | 26 |
| Art. 1 | Inhalt | 26 |
| Art. 2 | Zuständigkeit | 26 |
| II. | Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze | 26 |
| Art. 3 | Berechnungsgrundlagen | 26 |
| Art. 4 | Anzahl der Pflichtparkplätze | 27 |
| Art. 5 | Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken | 28 |
| Art. 6 | Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen | 28 |
| Art. 7 | Gestaltung der Pflichtparkplätze | 28 |
| Art. 8 | Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge | 28 |
| III. | Gemeinschaftsanlagen | 29 |
| Art. 9 | Begriff | 29 |
| Art. 10 | Beteiligungspflicht | 29 |
| Art. 11 | Sicherstellung | 29 |
| Art. 12 | Parkplätze für Behinderte | 29 |
| IV. | Ersatzabgabe | 30 |
| Art. 13 | Abgabepflicht | 30 |
| Art. 14 | Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner | 30 |
| Art. 15 | Streitigkeiten | 30 |
| Art. 16 | Rückforderung | 30 |
| V. | Parkraumfonds | 30 |
| Art. 17 | Äufnung | 30 |
| Art. 18 | Zweckbindung, Verwendung und Verwaltung | 30 |
| VI. | Parkraumplanung | 31 |
| Art. 19 | Parkraumplan | 31 |
| VII. | Schlussbestimmungen | 31 |
| Art. 20 | Anwendung der neuerstellten Vorschriften | 31 |
| Art. 21 | Inkraftsetzung | 31 |
| | ANHANG 2 | 32 |
| | Skizze zu Art. 5 Abs. 3 Mehrlängenzuschlag | 32 |

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 und Empfindlichkeitsstufen

| Zonen | Abkürzung | ES gemäss LSV |
|---|-----------|---------------|
| Zweigeschossige Wohnzone | W2/30 | II |
| Dreigeschossige Wohnzone | W3/50 | II |
| Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2/30 | III |
| Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG3/60 | III |
| Kernzone A | KA | III |
| Kernzone B | KB/90 | III |
| Gewerbezone A | GA/3 | III |
| Gewerbezone B | GB/4 | III |
| Industriezone | I/5 | IV |
| Zone für öffentliche Bauten | OeB | II / III |
| Erholungszone | E | III |
| Freihaltezone kommunal | F | - |
| Landwirtschaftszone kommunal | L | III |

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ 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

² Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.

2. BAUZONEN

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

Massvorschriften

¹ In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

| Zonen | W2/30 | WG2/30 | W3/50 | WG3/60 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Ausnutzungsziffer max. | | | | |
| ▪ Grundmass Regelüberbauungen | 30 % | 30 % | 50 % | 60 % |
| ▪ Bonus Regelüberbauungen für nachhaltige Siedlungs- erneuerung (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. ¹⁾ | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Fassadenhöhe max. ²⁾ | | | | |
| ▪ 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 Flachdach- bauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurück- versetzter Brüstung | 1.0 m | 1.0 m | 1.0 m | 1.0 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 gross, min. | 8.0 m | 8.0 m | 10.0 m | 10.0 m |

¹⁾ vgl. Art. 6, Abs. 2

²⁾ Beträgt die durchschnittliche Hangneigung des Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15 %, ist in den Zonen W2/30 und WG2/30 eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 8.1 m talseits und in den Zonen W3/50 und WG3/60 eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 11.4 m talseits zulässig (Grundmass). Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

² Die Anordnung des grossen Grundabstandes kann frei gewählt werden.

Berücksichtigung von Kleinbauten und Anbauten

Art. 4 Gebäudelänge

Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.

Maximaler Zuschlag, Berechnung bei kleinen Gebäudeabständen und Mehrlängenzuschlag bei nicht parallel zur Fassade verlaufenden Gebäuden

Art. 5 Mehrlängenzuschlag

¹ Misst eine Fassadenlänge in den Zonen W2/30 und WG2/30 mehr als 20 m und in den Zonen W3/50 und WG3/60 mehr als 30 m, so ist der kleine Grundabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10 m zu vergrössern.

² Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreiten, zusammengerechnet.

³ Bei nicht parallel zur Grenze stehenden Fassaden wird die mit dem Mehrlängenzuschlag angestrebte Verbesserung bezüglich der Wohnhygiene dann erfüllt, wenn die sich durch den Mehrlängenzuschlag ergebende Fläche zwischen dem Grundabstand und der Grundstücksgrenze mindestens so gross ist, wie bei einer parallel zur Fassade verlaufenden Grenze (vgl. Skizze im Anhang 2).

Zulässiger Gewerbeanteil und maximaler Flächenanteil in Untergeschossen

Art. 6 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind Gewerbebetriebe bis zu zwei Dritteln der zonengemäss zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gestattet, sofern damit keine den Wohnwert des Quartiers herabsetzenden Immissionen, insbesondere durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verbunden sind und die bauliche Gestaltung den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt.

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

Mässig störendes Gewerbe ohne Beschränkung des Gewerbeanteils

Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

² Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nicht beschränkt.

Geschlossene Bauweise und Sichtbarkeit von Untergeschossen**Art. 8 Bauweise**

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

² Untergeschosse dürfen insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte**Art. 9 Dachgestaltung**

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

² 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.

³ 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.

⁴ Die Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

Erleichterungen und Bedingungen**Art. 9a Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung**

¹ 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.

² Abweichend von Art. 3 BZO können folgende Erleichterungen beantragt 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 Ausnutzungsziffer 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.

³ 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.
- d) Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche muss in Bestandesbauten (einschliesslich Aufstockungen) realisiert werden.
- e) Bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohnungen sind an geeigneter Lage für die Sammlung und Trennung der Abfälle Unterflurcontainer zu erstellen.

⁴ Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen
- b) Kompakte viergeschossige Erscheinung ohne Dach- oder Attikageschosse
- c) Einheitliche Dachform mit Flachdächern oder schwach geneigten Schrägdächern

⁵ In den einzelnen Gebieten sind überdies folgende gebietsspezifischen Verbesserungen anzustreben:

- a) Bächlistrasse
 - Erhaltung der begrünten Freiflächen
 - Aufwertung Strassenraumgestaltung
- b) Juchmattstrasse
 - Aufwertung Umgebungsgestaltung unter Einbezug Chrummbächli und Tössbach
 - Sammelgarage
- c) Zugerstrasse
 - Gebäudeintegrierter Lärmschutz
 - Sammelgarage im Erschliessungshof
- d) Sunnengarten-/Hotzestrasse
 - Sammelgarage
- e) Erlen-/Säntisstrasse
 - Neuorganisation der Parkierung
- f) Erlenstrasse
 - Erhaltung der begrünten Freiflächen

⁶ Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Gebäude in Arealüberbauungen und in rechtskräftigen Gestaltungsplangebieten.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 10 Grundmasse

Massvorschriften

| Zonen | GA/3 | GB/4 | I/5 |
|---|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Baumassenziffer max. | 3 m ³ /m ² | 4 m ³ /m ² | 5 m ³ /m ² |
| Überbauungsziffer max. | 40 % | 50 % | 60 % |
| Fassadenhöhe traufseitig max. | 8.0 m | 13.0 m ¹⁾ | 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 mindestens 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 mindestens 3.5 m | | |

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

Art. 11 Bauweise

Geschlossene Bauweise und Grenzbau

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

Art. 12 Nutzweise

Mässig und stark störende Betriebe

¹⁾ 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.

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

³⁾ 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 m² 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 m².
 - Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (z.B. Discos, Dancings, Kinos) mit einer publikumszugänglichen Fläche von mehr als 500 m².
 - Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250 m².

- 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.

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

Art. 13 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen

Mindestpflanzanteil

Pro 150 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Baum oder ein hoher Strauch zu pflanzen.

2.3 Kernzonen

A. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 14 Einordnungsanforderungen

Gestaltung, Ortsbildschutz, Denkmalschutz und Inventare

¹ 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.

² Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 22, 23 und 24 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein Fachgutachten voraus.

³ 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.

Art. 15 Kernzonenplan

Wichtige Elemente

Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan die Elemente bezeichnet, die den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen:

- a) Prägende Gebäude, Fassaden und Firstrichtungen
- b) Prägende Aussenräume einschliesslich Mauern, Brunnen und Bäumen
- c) Baubegrenzungslinien zur Fassung des Strassenraumes

Art. 16 Um- und Ersatzbauten

Voraussetzungen für Um- und Ersatzbau, Abweichungen und Gewässerraum

¹ Bestehende Gebäude werden gemäss dem Kernzonenplan nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien unterteilt:

- braun bezeichnete Gebäude
- gelb bezeichnete Gebäude
- nicht speziell bezeichnete Gebäude

² 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.

³ 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.

⁴ Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Häuser umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

⁵ 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.

⁶ 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.

Art. 17 Bauweise / Nutzweise

Geschlossene Bauweise, Grenzbau und Störintensität

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig, der Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn.

² Es ist nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 18 Stellung der Bauten

Allgemeine Anforderungen, Hofräume, Baubegrenzungslinien und Bauen auf die Strassengrenze

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

² Die im Kernzonenplan dargestellten Hofräume dürfen von Hauptgebäuden nicht überstellt werden.

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

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

Bewilligungsverfahren und Anforderungen

Art. 19 Abbrüche / Renovationen

¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf einer Bewilligung.

² Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

³ Für Aussenrenovationen ohne bauliche Veränderungen gilt das Anzeigeverfahren.

B. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KA

Art. 20 Grundsatz

Subtiles Bewahren und Ergänzen

Die Kernzone KA umfasst die prägenden Teile des alten Dorfkerns. Für bauliche Veränderungen ist der Grundsatz "Subtiles Bewahren und Ergänzen" wegleitend. Ziel ist das Erhalten und sinngemässe 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

Grundmasse

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

Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster

¹ 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.

² 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.

³ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

⁴ Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen sind im Solarfeld auch grössere Dachflächenfenster zulässig.

⁵ Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.

⁶ Schrägdächer sind allseitig mit Dachvorsprüngen zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

**Materialien, Mauerwerk und
Fenstergestaltung****Art. 23 Fassaden / Materialien**

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

² Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.

³ Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

⁴ Rafflamellenstoren sind nicht erlaubt. Anstelle von Fensterläden sind auch Rollläden und Markisen zulässig. Bei den im Kernzonenplan bezeichneten prägenden Fassaden gilt dies nur unter der Voraussetzung von Art. 14 Abs. 2.

**Anforderungen und besondere
Umgebungsbestandteile****Art. 24 Umgebung**

¹ 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.

² 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.

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

⁴ 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.

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

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

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

⁸ Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihren Abmessungen und Materialien beizubehalten.

⁹ Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

C. Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone KB/90

Zeitgemässes Erneuern und Entwickeln

Art. 25 Grundsatz

Die Kernzone KB/90 umfasst die Gebiete mit Dorfkernerweiterungen. Für bauliche Veränderungen ist der Grundsatz "Zeitgemässes Erneuern und Entwickeln" wegleitend. Ziel ist das massstäbliche und strukturgerechte Erweitern und Erneuern im Übergang zu den benachbarten Wohnzonen.

Grundmasse

Art. 26 Massvorschriften für Neubauten

¹ 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 |

² 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.

Dachformen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Art. 27 Dächer

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

² Die im Kernzonenplan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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 überkommener Bedeutung erlaubt.

⁴ Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.7 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Bei sorgfältig gestalteten Solaranlagen sind auch grössere Dachflächenfenster im Solarfeld zulässig.

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

Materialien, Mauerwerk und Fenstergestaltung

Art. 28 Fassaden / Materialien

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

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

³ Rafflamellenstoren sind nur ausserhalb des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung erlaubt.

Anforderungen

Art. 29 Umgebung

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

² 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.

³ 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

Grundmasse

¹ In der Zone für öffentliche Bauten, OeB, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 5 m.

2.5 Erholungszone

Art. 31 Nutzungs- und Massvorschriften

Nutzweise, Grundmasse und Gestaltungsanforderungen

¹ In der Erholungszone sind zulässig:

- | | |
|------------------------------|--|
| a) Mülönen: | Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang |
| b) Schiffstation, Garnhänki: | Seepromenade, Strandbad mit Nebenbauten, Bocciabahn, Restauration, Kulturbetrieb |
| c) Alte Landstrasse: | Bocciabahn mit Clubhaus und Restaurationsbetrieb im bestehenden Umfang |
| d) Burgmoos, Chalchbüel: | Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen |
| e) Geisser, Specki: | Familiengärten, Kompostieranlagen |
| f) Sternen: | Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze) |
| g) Horn: | Wassersportzentrum mit notwendigen Nebenanlagen (Bootslager, Bootsplätze, Garderobe, WC, Clubraum, Trainingsräume) |

² Anbauten und Kleinbauten gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

³ Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.

⁴ Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.

⁵ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens aber 5 m.

⁶ In den Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 32 Arealfläche

Zulässigkeit und Mindestarealfläche

¹ Arealüberbauungen sind ausser in den Kernzonen in allen Zonen zulässig.

² Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².

Art. 33 Bauvorschriften

Detailvorschriften

¹ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

² Im Innern des Areals sind die Abstände frei.

³ Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen nominal um 5 %.

⁴ Ein zusätzliches Vollgeschoss ist erlaubt. Die zulässigen Fassadenhöhen erhöhen sich um 3 m.

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

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

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

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

Art. 34 Preisgünstiger Wohnungsbau

Voraussetzungen

¹ 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.

² 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.

³ Zusätzlich können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

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

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

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

3.2 Terrassenhäuser

Art. 35 Bauvorschriften

Zulässigkeit und Detailvorschriften

¹ 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 Geschosstufen max. 14 m beträgt
- e) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind

² Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 35 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.

3.3 Gestaltungspläne

Art. 36 Gestaltungsplanpflicht

Zweck und Inhalt

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

² Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Chilenrain sind 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 Parkieranlagen
- d) Beibehaltung von Lage und kubischer Erscheinung der beiden bestehenden Gebäude an der Burghaldenstrasse

³ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülönen sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

- a) Gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft
- b) Schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkieranlagen
- c) Ausdolung des Mühlebaches und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung
- d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA

⁴ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Walder sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

- a) Gute Einordnung von neuen Bauten und Anlagen in die landschaftlich reizvolle Hügellandschaft
- b) Einhaltung der Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung

⁵ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Brunnenhof sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

- a) Ortsbildreparatur mit guter Einordnung von bestehenden und neuen Bauten in das Ortsbild von kantonaler Bedeutung, unter besonderer Beachtung einer kernzonenverträglichen kubischen Gliederung
- b) Besonders gute Freiraumgestaltung mit Aufwertung der Strassen- und Zugangsräume
- c) Schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkierungsanlagen

⁶ Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Bahnhof sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

- a) Qualitativ überzeugende Überbauung mit Rücksicht auf die Seefront und das Ortsbild von kantonaler Bedeutung
- b) Räumliche und funktionale Anbindung an den Dorfkern
- c) Siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof
- d) Besonders gute Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- e) Standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung
- f) Risikominimierte Störfallvorsorge

⁷ In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

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

Minimalabstand

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

Art. 38 Abstand von Zonengrenzen

Abstand gegenüber Nichtbauzonen

Gegenüber Nichtbauzonen ist von Zonengrenzen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

Art. 39 Strassenabstand von kommunalen Strassen

Strassenabstand von Anbauten und Kleinbauten

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

Art. 40 Spiel- und Ruheflächen

Lage und Mindestfläche

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 mindestens 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.

Art. 41 Abstellflächen

Abstellflächen für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen.

Art. 42 Fahrzeugabstellplätze

Parkplatzverordnung

Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung enthalten (siehe Anhang 1).

Anforderungen**Art. 43 Aussichtsschutz**

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

² Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, gemessen 1.5 m über dem jeweiligen Vermessungspunkt.

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

Anwendungsbereich**Art. 44 Flachdachbegrünung**

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

Zulässigkeit und Prioritäten**Art. 45 Mobilfunkanlagen**

¹ 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.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und mit folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Kernzonen ausserhalb des Ortsbildperimeters von kantonaler Bedeutung

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

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

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Kommunalen Mehrwertausgleich

Voraussetzungen

¹ Auf Planungsvorteilen, 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 1'500 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Art. 47 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

Genehmigung

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 31. Mai 2023 genehmigt.

ANHANG 1

6. PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHPARKPLÄTZE

I. Allgemeines

Art. 1 Inhalt

Umfang

¹ Diese Verordnung regelt in Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§§ 242 ff. PBG) für das Gemeindegebiet Richterswil:

- a) die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (Pflichtparkplätzen),
- b) die Pflicht zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen,
- c) die Pflicht zur Leistung von Ersatzabgaben

² Sie enthält Vorschriften über den Parkraumfonds und die Parkraumplanung.

Art. 2 Zuständigkeit

Gemeinderat oder Planungs- und Bauausschuss

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

Bemessungsgrundlage

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

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

³ Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze**Berechnung der Pflichtparkplätze**

¹ Je ein Pflichtparkplatz ist erforderlich für folgende Bruttogeschossflächen:

| Klasse | Nutzweise | Bruttogeschossfläche |
|--------|--|--|
| W | Wohnungen; Kleinwohnungen bis 1 ½-Zimmer, Appartements | 50 m ² |
| | Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern | 100 m ² |
| B | Büros, Labors, Praxen; bis zu 500 m ² je Betriebseinheit | 100 m ² |
| | restliche Betriebsfläche | 180 m ² |
| L | Läden; bis zu 2'000 m ² je Betriebseinheit | 80 m ² |
| | restliche Betriebsfläche | 130 m ² |
| R | Restaurants, Cafés, Bars | 34 m ² |
| J1 | Fabrikations- und Lagerräume für Baugewerbe, Maschinenindustrie, Textil- und Bekleidungsindustrie, Papier- und Plastikindustrie | 300 m ² |
| J2 | Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemi- sche Industrie, Lebensmittelindustrie | 300 m ² |
| SP | Spezielle Nutzungen (Spitäler, Alters- heime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen usw.) | gemäss den Richt- linien der VSS, Norm SN 40'281 |

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

³ In den Gebieten ausserhalb der Kernzone, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, d.h. in einer Gehdistanz von 300 Metern zu einer Bahnstation oder Bushaltestelle, kann die Zahl der Parkplätze bis auf 75 % reduziert werden.

⁴Von den gemäss Abs. 1, 2 und 3 errechneten Pflichtparkplätzen sind für Besucher und Kunden mindestens folgende Anteile zu reservieren und zu kennzeichnen:

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

Distanz der Parkplätze vom pflichtigen Grundstück

Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken

¹Die 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.

²Die 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.

Nutzung der Parkplätze durch Dritte

Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen

¹Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden.

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

Zugänglichkeit

Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze

Pflichtparkplätze müssen in der Regel für Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

Zusätzliche Abstellplätze von zweirädrigen Fahrzeugen

Art. 8 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge

Wo aufgrund der Nutzung der Bauten mit regelmässigem Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, können dafür zusätzliche Abstellplätze an geeigneter Lage verlangt werden.

III. Gemeinschaftsanlagen

Art. 9 Begriff

Definition

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

² Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder Garagen.

Art. 10 Beteiligungspflicht

Verpflichtung und Beteiligung

¹ Wer die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze nicht selber erstellen kann oder darf, hat sich im Umfang der fehlenden Pflichtparkplätze innert nützlicher Frist an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung zu beteiligen. Er kann mit der baurechtlichen Bewilligung zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden.

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

Art. 11 Sicherstellung

Nachweis und Sicherstellung

¹ Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, so ist die Pflicht zur Beteiligung vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

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

³ Die Beteiligung bedarf der Genehmigung durch 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

Anzahl und Markierung

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

IV. Ersatzabgabe

Art. 13 Abgabepflicht

Höhe und Verpflichtung der Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die Parkplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er eine Ersatzabgabe zu entrichten, die ein Drittel der mutmasslichen Erstellungskosten beträgt.

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

Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner

Festlegung Ersatzabgabe durch Gemeinderat

¹ Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat festgelegt und mit Rechtskraft zur Zahlung fällig. Sie ist innert 30 Tagen ab Eintritt der Fälligkeit zu bezahlen, frühestens jedoch auf Baubeginn.

² Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen.

³ Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

Art. 15 Streitigkeiten

Rechtsgrundlage

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

Art. 16 Rückforderung

Innert 10 Jahren wenn Parkplätze gesichert sind

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

Betriebsüberschüsse

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

Zuständigkeit

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

VI. Parkraumplanung

Art. 19 Parkraumplan

Festsetzung und Nachführung

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

Stichtag

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

Genehmigung

¹ Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21. August 1985 mit Ergänzungen vom 30. April 1986, 7. Mai 1986, 30. Juli 1986, 22. Februar 1989, 6. Oktober 1993, 27. November 2002, 17. September 2009, 16. Juli 2015 und 31. Mai 2023 genehmigt.

² 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

