

# 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 sowie 2.12.2008.

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 und am 17.9.2009 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

# Inhaltsverzeichnis

1. ZONENORDNUNG	4
Art. 1    Zoneneinteilung	4
Art. 2    Massgebende Pläne	5
2. BAUZONEN	5
2.1 Wohnzonen	5
Art. 3    Grundmasse	5
Art. 4    Gebäuelänge	6
Art. 5    Mehrlängenzuschlag	6
Art. 6    Nutzweise	6
Art. 7    Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	7
Art. 8    Bauweise	7
Art. 9    Dachgestaltung	7
2.2 Gewerbe- und Industriezonen	8
Art. 10   Grundmasse	8
Art. 11   Bauweise	8
Art. 12   Nutzweise	8
Art. 13   Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen	8
Art. 14   Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen	9
2.3 Kernzonen	10
Art. 15   Kernzonenplan	10
Art. 16   Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude	10
Art. 17   Massvorschriften für Neubauten	11
Art. 18   Bauweise / Nutzweise	11
Art. 19   Stellung der Bauten	11
Art. 20   Dächer	11
Art. 21   Fassaden, Materialien	12
Art. 22   Umgebungsgestaltung	12
Art. 23   Abbrüche / Renovationen	12
2.4 Zone für öffentliche Bauten	13
Art. 24   Massvorschriften	13
2.5 Erholungszonen	13
Art. 25   Nutzungs- und Massvorschriften	13
3. BESONDERE INSTITUTE	14
3.1 Arealüberbauungen	14
Art. 26   Arealfläche	14
Art. 27   Bauvorschriften	14
3.2 Terrassenhäuser	14
Art. 28   Bauvorschriften	14
3.3 Gestaltungspläne	15
Art. 29   Gestaltungsplanpflicht	15

4.	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	15
Art. 30	Grenzabstand für unterirdische Bauten gegenüber Strassen und Wegen	15
Art. 31	Abstand von Zonengrenzen	15
Art. 32	Strassenabstand von kommunalen Strassen	16
Art. 33	Spiel- und Ruheflächen	16
Art. 34	Abstellflächen	16
Art. 35	Fahrzeugabstellplätze	16
Art. 36	Aussichtsschutz	16
Art. 37	Einkaufszentren	16
Art. 38	Besondere Lärmschutzanordnungen	17
Art. 39	Flachdachbegrünung	17
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
Art. 40	Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten	17
	<b>Anhang 1</b>	<b>18</b>
6.	PARKPLATZVERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE	18
I	Allgemeines	18
II	Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtparkplätze	18
III	Gemeinschaftsanlagen	21
IV	Ersatzabgabe	22
V	Parkraumfonds	23
VI	Parkraumplanung	23
VII	Schlussbestimmungen	23
	<b>Anhang 2</b>	<b>24</b>
	Skizze zu Art. 5 Abs. 3 Mehrlängenzuschlag	24

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 und Empfindlichkeitsstufen

Zonen	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	ES gemäss LSV
Zweigeschossige Wohnzone	W2	gelb	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	orange	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	gelb/rosa	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	orange/rosa	III
Kernzone	K	braun	III
Gewerbezone A	GA	rosa, A	III
Gewerbezone B	GB	rotviolett, B	III
Industriezone	I	violett	IV
Zone für öffentliche Bauten	OeB	grau	II / III
Erholungszone	E	blassgrün	III
Freihaltezone	F	hellgrün	-
Reservezone	R	weiss	-

## Zonenplan und Ergänzungspläne

### Art. 2 Massgebende Pläne

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
- 2) Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:2500.
- 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen gelten die entsprechenden Spezialpläne.
- 4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt auf. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Wohnzonen

#### Art. 3 Grundmasse

In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmung	W2	WG2	W3	WG3
Ausnützungsziffer max. - Grundmass	30%	30%	50%	60%
- Bonus bei Arealüberbauungen (Art. 27) max.	5%	5%	5%	5%
Vollgeschosse max.	2	2	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse, max. 1)	1	1	1	1
Firsthöhe, max.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe, max. 2)	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Gebäuelänge, max.	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m
Grundabstand klein	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m
Grundabstand gross	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m

1) vergl. Art. 6, Abs. 2

2) Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15° (alte Teilung), ist in den Zonen W2 und WG2 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 8.1 m und in den Zonen W3 und WG3 eine talseitige Gebäudehöhe von max. 11.4 m zulässig.

Berücksichtigung von besonderen Gebäuden

### Art. 4 Gebäudelänge

Bei der Bestimmung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG nicht mitzuzählen.

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

### Art. 5 Mehrlängenzuschlag

- 1) Misst eine Fassadenlänge in den Zonen W2 und WG2 mehr als 20.0 m und in den Zonen W3 und WG3 mehr als 30.0 m, so ist der Grundabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10.0 m zu vergrössern.
- 2) Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 8.0 m unterschreiten, zusammengerechnet.
- 3) Bei nicht parallel zur Grenze stehenden Fassaden wird die mit dem Mehrlängenzuschlag angestrebte Verbesserung bezüglich der Wohnhygiene dann erfüllt, wenn die sich durch den Mehrlängenzuschlag ergebende Fläche zwischen dem Grundabstand und der Grundstücksgrenze mind. so gross ist, wie bei einer parallel zur Fassade verlaufenden Grenze (vgl. Skizze im Anhang 2).

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 (analog § 255, Abs. 2 PBG).

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

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

## 2.2 Gewerbe- und Industriezonen

### Art. 10 Grundmasse

Bestimmungen	Gewerbezone		Industriezone
	A	B	
Baumassenziffer	3m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer	40%	50%	60%
Gebäudehöhe	8.0	13.0 <sup>1)</sup>	15.0
Firsthöhe	4.0	4.0	7.0
Grenzabstand gegenüber angrenzenden anderen Zonen	Zwei Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 5.0 m		
Gebäudeabstand gegenüber bestehender Wohnhäuser	mind. 15.0 m		
Grenzabstand innerhalb der Zone	Ein Drittel der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.50 m		

<sup>1)</sup> Im Gebiet am Seeufer, nord-westlich Mülönen (Carfa) gilt eine Gebäudehöhe 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 sind mässig störende, in der Industriezone stark störende Betriebe und Anlagen zulässig.
- 2) Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 3) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

### Art. 13 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen

Mindestpflanzanteil

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



### Geltungsbereich und Voraussetzungen

#### Art. 14 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen

Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbebezonen B können alternativ zur Bau- und Zonenordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden.

- 1) Es gelten die zonengemässen Grundmasse.
- 2) Gegenüber der Hauptfassade ist im Bereich von bewohnten Räumen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.
- 3) Ausser der in den Gewerbebezonen B zulässigen Nutzweise ist die Wohnnutzung bis zu max. einem Viertel der zulässigen Baumassenziffer zulässig.
- 4) Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
  - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
  - c) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG.
  - d) planerisch und städtebaulich zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters
- 5) Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Bau-  
direktion.
- 6) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.
- 7) Bei etappenweiser Ausführung besteht kein Zwang, den Wohnanteil und den gewerblich genutzten Anteil gleichzeitig zu realisieren. Es ist zu gewährleisten, dass der gewerbliche Nutzungsanteil jederzeit realisiert werden kann.

## 2.3 Kernzonen

### Art. 15 Kernzonenplan

#### Wichtige Elemente

Im Kernzonenplan sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

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

### Art. 16 Um- und Ersatzbauten für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Gebäude

#### Voraussetzungen für Um- und Ersatzbau, Abweichungen und Unterschutzstellungen

- 1) Die im Kernzonenplan braun oder gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
- 2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene (insbesondere für Sanitärräume), der Sicherheit (z.B. für Treppenanlagen) oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes (z.B. veränderte Fensteranordnung) nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.  
Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird.
- 3) Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind in den für die Wirkung im Ortsbild massgeblichen Fassaden und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig; bei den gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen zulässig, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird.
- 4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Häuser umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
- 5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

	<b>Art. 17 Massvorschriften für Neubauten</b>
Grundmasse	Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften a) Vollgeschosse: max. 3 b) Dachgeschosse: max. 2 c) Grundabstand: mind. 5.0 m d) Ausnützungsziffer in der Kernzone Müleneren: max. 50% bei Normalüberbauung, max. 60% bei Arealüberbauung
	<b>Art. 18 Bauweise / Nutzweise</b>
Geschlossene Bauweise und Grenzbau	1) Geschlossene Bauweise ist zulässig, Grenzbau nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn. 2) Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
	<b>Art. 19 Stellung der Bauten</b>
Allgemeine Anforderungen, Bauen auf die Strassengrenze und Übernahme von Fassadenfluchten	1) Durch die Stellung und Anordnung der Bauten muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen. 2) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. 3) Die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten. 4) Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.
	<b>Art. 20 Dächer</b>
Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster	1) Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung zwischen 35° a.T. und 55° a.T. vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Pult- und Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. 2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl gut ins Gesamtbild einordnen.

- 3) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig.
- 4) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

### Art. 21 Fassaden, Materialien

#### Materialien, Mauerwerk und Fenstergestaltung

- 1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt.
- 2) Das Mauerwerk von Hauptgebäuden ist in der Regel zu verputzen.
- 3) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Detailgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

### Art. 22 Umgebungsgestaltung

#### Anforderungen

- 1) Der bisherige Charakter der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder wieder herzustellen.
- 2) Die Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass möglichst wenige Änderungen am gewachsenen Boden nötig sind, Stützmauern sind auf technisch notwendige Minimalmasse zu beschränken.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

### Art. 23 Abbrüche / Renovationen

#### Bewilligungsverfahren und Anforderungen

- 1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf einer Bewilligung.
- 2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
- 3) Für Aussenrenovationen ohne bauliche Veränderungen gilt das Anzeigeverfahren.

## 2.4 Zone für öffentliche Bauten

### Art. 24 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 Gebäudehöhe, mind. jedoch 5.0 m.

## 2.5 Erholungszonen

### Art. 25 Nutzungs- und Massvorschriften

Nutzweise, Grundmasse  
und Gestaltungsanforderungen

- 1) In den Erholungszonen sind zulässig:
  - a) Mülönen: Badehäuser und Badeanlagen am bestehenden Standort und im bestehenden Umfang
  - b) Schiffstation, Garnhänki: Seepromenade, Strandbad, Bocciabahn
  - c) Alte Landstrasse: Bocciabahn mit Clubhaus im bestehenden Umfang
  - d) Burgmoos, Chalchbüel, Specki: Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten
  - e) Geisser, Specki: Familiengärten, Kompostieranlagen
  - f) Sternen: Rasensport mit notwendigen Nebenanlagen (Garderobe, WC, Parkplätze)
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck gemäss Abs. 1 entsprechen, andere gemäss Abs. 1 zulässige Bauten jedoch nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Für Familiengärten gilt zusätzlich ein vom Gemeinderat festzulegendes Familiengartenreglement.
- 4) Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.
- 5) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m.
- 6) In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3. BESONDERE INSTITUTE

### 3.1 Arealüberbauungen

#### Art. 26 Arealfläche

Zulässigkeit und Mindestarealflächen

- 1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.
- 2) Die Mindestarealfläche beträgt in den Zonen W2 und WG2 4000 m<sup>2</sup>, in den übrigen Zonen 6000 m<sup>2</sup>.

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

### 3.2 Terrassenhäuser

#### Art. 28 Bauvorschriften

Zulässigkeit und Detailvorschriften

- 1) An Hanglagen der Zonen W2 und WG2 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:
  - a) maximal 6 bewohnte Terrassenstufen inklusiv Dachgeschoss in Erscheinung treten,
  - b) die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,
  - c) seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
  - d) die Tiefe der einzelnen Geschossstufen max. 14.0 m beträgt,
  - e) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.
- 2) Geschossteile, die mehr als 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.
- 3) Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 35.0 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.

### 3.3 Gestaltungspläne

#### Art. 29 Gestaltungsplanpflicht

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 insbesondere folgende Aspekte zu regeln:
  - a) gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage
  - b) Freihaltung eines Übergangsbereiches zum Friedhof und zur Kirche
  - c) schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkieranlagen.
- 3) Mit dem Gestaltungsplan für das Gebiet Mülönen sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:
  - a) gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft
  - b) schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkieranlagen
  - c) Ausdolung des Mühlebaches und Sicherstellung einer angemessenen Bachbestockung
  - d) Beachtung eines allfälligen Ausbaus der angrenzenden ARA
- 4) In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.

## 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

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

Minimalabstand

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

#### Art. 31 Abstand von Zonengrenzen

Abstand gegenüber Nichtbauzonen

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

Strassenabstand von besonderen Gebäuden	<b>Art. 32 Strassenabstand von kommunalen Strassen</b> 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.
Lage und Mindestfläche	<b>Art. 33 Spiel- und Ruheflächen</b> Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mind. 15% der anrechenbaren Nutzfläche als zweckmässige Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.
Abstellfläche für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder	<b>Art. 34 Abstellflächen</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</li><li>2) Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppen von Einfamilienhäusern ist pro 2 Zimmer mind. ein Veloabstellplatz zu erstellen.</li></ol>
Parkplatzverordnung	<b>Art. 35 Fahrzeugabstellplätze</b> Die Regelung der Fahrzeugabstellplätze ist in der Parkplatzverordnung vom 22. Juni 1988 enthalten (siehe Anhang 1).
Anforderungen	<b>Art. 36 Aussichtsschutz</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenen horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in Aussichtsschutzplänen festgelegt.</li><li>2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (= 1.5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Punkt.</li><li>3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegten Ebenen durchstossen.</li></ol>
Ausschluss von Einkaufszentren	<b>Art. 37 Einkaufszentren</b> 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.



Sicherstellung der Planungswerte	<b>Art. 38 Besondere Lärmschutzanordnungen</b> In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet der Zone W2 im Walder ist mittels eines Gestaltungsplanes sicherzustellen, dass die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.
Anwendungsbereich	<b>Art. 39 Flachdachbegrünung</b> Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

## 5. SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

Genehmigung	<b>Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten</b> Diese Verordnung wurde durch den Regierungsrat am 21. August 1985 mit Ergänzungen vom 30. April 1986, 7. Mai 1986, 30. Juli 1986, 22. Februar 1989, 6. Oktober 1993, 27. November 2002, 28. März 2007 und am 17. September 2009 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.
-------------	--

## Anhang 1

# 6. PARKPLATZ- VERORDNUNG ÜBER PFLICHTPARKPLÄTZE

## 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 Baukommission

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

#### 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 nach § 255 des Planungs- und Baugesetzes.
- 3) Die je Baugesuch ermittelte Zahl der Pflichtparkplätze ist auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden.

## Berechnung der Pflichtparkplätze

### Art. 4 Anzahl der Pflichtparkplätze

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

---

Klasse:	Nutzweise:	Bruttogeschossfläche:
W	Wohnungen; Kleinwohnungen bis 1 1/2-Zimmer, Appartements 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 Bekleidungs- industrie, Papier- und Plastikindustrie	300 m <sup>2</sup>
J2	Fabrikations- und Lagerräume für Apparatebau, Druckereigewerbe, chemische Industrie, Lebensmittelindustrie	200 m <sup>2</sup>
SP	Spezielle Nutzungen (Spitäler, Altersheime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen usw.)	gemäss den Richtlinien des VSS, Norm SN 640'281

---

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

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

---

## Art. 5 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken

Distanz der Parkplätze vom pflichtigen Grundstück

- 1) Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.
- 2) Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates oder der Hochbaukommission weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

## Art. 6 Bestimmungsgemässer Gebrauch von Pflichtparkplätzen

Nutzung der Parkplätze durch Dritte

- 1) Die als Pflichtparkplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benützt werden.
- 2) Für bestimmte Nutzungen und Nutzungsweisen bereitgestellte Pflichtparkplätze dürfen nur dann an Dritte abgegeben werden, wenn es am Bedarf für Benützer des pflichtigen Grundstückes fehlt.

## Art. 7 Gestaltung der Pflichtparkplätze

Zugänglichkeit

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

Definition

### Art. 9 Begriff

- 1) Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Abstellplatzanlagen oder Teile davon, die für Benutzer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.
- 2) Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder Garagen.

Verpflichtung und Beteiligung

### Art. 10 Beteiligungspflicht

- 1) Wer die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze nicht selber erstellen kann oder darf, hat sich im Umfang der fehlenden Pflichtparkplätze innert nützlicher Frist an einer Gemeinschaftsanlage in nützlicher Entfernung zu beteiligen. Er kann mit der baurechtlichen Bewilligung zur Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden.
- 2) Mit der Beteiligung verbunden ist die Pflicht, an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlage anteilmässig beizutragen.

Nachweis und Sicherstellung

### Art. 11 Sicherstellung

- 1) Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, so ist die Pflicht zur Beteiligung vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 2) Die Hochbaukommission kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist.
- 3) Die Beteiligung bedarf der Genehmigung durch die Hochbaukommission. Sie darf ohne deren Zustimmung weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

	<b>Art. 12 Parkplätze für Behinderte</b>
Anzahl und Markierung	In den Gemeinschaftsanlagen ist eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.
	<b>IV Ersatzabgabe</b>
	<b>Art. 13 Abgabepflicht</b>
Höhe und Verpflichtung der Ersatzabgabe	<ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>2) Die Verpflichtung zur Ersatzabgabe ist vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</li></ol>
	<b>Art. 14 Festsetzung, Fälligkeit, Sicherstellung, Schuldner</b>
Gemeinderat legt Ersatzabgabe fest	<ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>2) Noch nicht rechtskräftig festgesetzte Ersatzabgaben sind vor Baubeginn finanziell sicherzustellen.</li><li>3) Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.</li></ol>
	<b>Art. 15 Streitigkeiten</b>
Rechtsgrundlage	Über Einsprachen betreffend die Höhe der Abgabe wird im Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privat-rechten entschieden.
	<b>Art. 16 Rückforderung</b>
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 Parkieranlagen 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 und 17. September 2009 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

