



---

GEMEINDE RÜSCHLIKON

# **Bau- und Zonenordnung**

## **BZO**

# **Rüschtikon**

---

**Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 28. September 1993, 16. April 1996  
und 22. Juni 2000**

---

**Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 760, 2709 und 447 genehmigt am  
16. März 1994, 11. September 1996 und 10. April 2001**

---

<b>1</b>	<b>Erlass</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Zonen-, Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne	4
	Art. 2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	4
	Art. 3 Lärmvorbelastung	5
	Art. 4 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen	5
<b>2</b>	<b>Kernzone K3</b>	<b>5</b>
	Art. 5 Zusätzliche Bewilligungspflicht	5
	Art. 6 Um- und Ersatzbauten	5
	Art. 7 Neubauten	5
	Art. 8 Gestaltung der Bauten	6
	Art. 9 Fassadengestaltung	6
	Art. 10 Dachform, Dacheindeckung	6
	Art. 11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	7
	Art. 12 Umgebung	7
	Art. 13 Reklameanlagen	7
	Art. 14 Nutzweise, geschlossene Überbauung	7
	Art. 15 Dorfkernmodell	8
<b>3</b>	<b>Zentrumszone Z3</b>	<b>8</b>
	Art. 16 Grundmasse	8
	Art. 17 Nutzweise, geschlossene Überbauung	8
<b>4</b>	<b>Wohnzonen W3, W2A, W2B, W2C, W2D, W1A, W1B, W3G und W2G</b>	<b>8</b>
	Art. 18 Grundmasse	8
	Art. 19 Nutzweise, offene und geschlossene Überbauung	9
	Art. 20 Dachform, Dachaufbauten und -einschnitte	9
<b>5</b>	<b>Gewerbebezonen G1 und G2</b>	<b>10</b>
	Art. 21 Grundmasse	10
	Art. 22 Reduktion des Gebäudeabstandes	10
	Art. 23 Erhöhter Grenzabstand	10
	Art. 24 Nutzweise, geschlossene Überbauung	10
<b>6</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten öB</b>	<b>10</b>
	Art. 25 Grundmasse	10
<b>7</b>	<b>Kommunale Freihaltezone</b>	<b>11</b>
	Art. 26 Vorschriften	11

<b>8</b>	<b>Erholungszonen EA, EB, EC und ED</b>	<b>11</b>
	Art. 27 Erholungszone EA, Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage usw.	11
	Art. 28 Erholungszone EB, Festplatz, Parkanlage usw.	11
	Art. 29 Erholungszone EC, Sport- und Freizeitanlagen	11
	Art. 30 Erholungszone ED, Familiengartenareal	11
<b>9</b>	<b>Ergänzende Abstandsvorschriften</b>	<b>12</b>
	Art. 31 Mehrlängenzuschlag	12
	Art. 32 Näherbaurecht	12
	Art. 33 Fassadenlänge bei Näherbau	12
	Art. 34 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen ohne Baulinien	12
	Art. 35 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	12
	Art. 36 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude	13
	Art. 37 Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss	13
<b>10</b>	<b>Weitere Vorschriften</b>	<b>13</b>
	Art. 38 Fahrzeugabstellplätze, Anzahl	13
	Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht	14
	Art. 40 Anrechenbarkeit von Fahrzeugabstellplätzen zur Freiflächenziffer	14
	Art. 41 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfall-Container	14
	Art. 42 Spiel- und Ruheflächen	14
	Art. 43 Terrassenhäuser	15
	Art. 44 Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude zur Überbauungsziffer	15
	Art. 45 Terrainveränderungen	15
	Art. 46 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	15
<b>11</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	<b>15</b>
	Art. 47 Mindestarealflächen	15
	Art. 48 Überbauungsziffern	16
	Art. 49 Grenz- und Gebäudeabstände	16
	Art. 50 Vollgeschosse	16
<b>12</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>16</b>
	Art. 51 Ausnahmegewilligungen	16
	Art. 52 Inkrafttreten	16
	<b>Hinweise und technischer Anhang</b>	<b>17</b>
	Hinweise	17
	Technische Zeichnungen	17
	<b>Abkürzungsverzeichnis übergeordnete Gesetze und Verordnungen</b>	<b>22</b>
	<b>Parkplatz-Reglement</b>	<b>24</b>

# 1 Erlass

Die Gemeinde Rüschlikon erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## Art. 1 Zonen-, Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne

- 1 Für die Abgrenzungen der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5000, des Waldabstandslinienplanes 1:2500 und die Ergänzungspläne 1:500 (Grundbuchpläne mit Zonengrenzen- und Waldabstandslinienkoordinaten) massgebend.
- 2 Der mit der BZO abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

## Art. 2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.
- 2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

3 Zone	Abkürzung	ES
Kernzone, 3 Geschosse	K3	III
Zentrumszone, 3 Geschosse	Z3	III
Wohnzone, 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone C, 2 Geschosse	W2C	II
Wohnzone D, 2 Geschosse	W2D	II
Wohnzone A, 1 Geschoss	W1A	II
Wohnzone B, 1 Geschoss	W1B	II
Wohnzone, 3 Geschosse	W3G	III
Wohnzone, 2 Geschosse	W2G	III
Gewerbebezonen 1 und 2	G1, G2	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*
Reservezone	R	-
Freihaltezone	F	*
Erholungszone A: Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage usw.	EA	*
Erholungszone B: Festplatz, Parkanlage usw.	EB	*
Erholungszone C: Sportplatz, Freibad, Tennisplätze usw.	EC	*
Erholungszone D: Familiengartenareal	ED	*

\* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

### **Art. 3 Lärmvorbelastung**

Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43/2 LSV sind im Spezialplan zum Zonenplan dargestellt.

### **Art. 4 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen**

Ausserhalb der Bauzonen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

## **2 Kernzone K3**

### **Art. 5 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

- 1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig; gleiches gilt für die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges.
- 2 Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

### **Art. 6 Um- und Ersatzbauten**

- 1 Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.
- 2 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- 3 Abweichungen und Verbesserungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

### **Art. 7 Neubauten**

- 1 Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	3
Dachgeschosse	max.	2
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00
Grundabstand und Strassenabstand	min. m	3.50
Gebäudehöhe	max. m	9.00

- 2 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) wird nicht angewendet.

## **Art. 8 Gestaltung der Bauten**

Alle Bauvorhaben sind gut zu gestalten und haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen.

## **Art. 9 Fassadengestaltung**

- 1 Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen.
- 2 Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in herkömmlichen Materialien zu erstellen.
- 3 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sich in Zahl und Grösse gut in die Fassade einzuordnen.
- 4 Fenster sind, wo dies dem Gebäudecharakter entspricht, mit Sprossenteilung zu versehen.
- 5 Schaufenster von Ladengeschossen sind mit Fassadenpfeilern von angemessener Breite zu unterteilen.
- 6 Balkone sind in der Regel nur traufseitig zulässig.
- 7 Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Stirnseiten her belichtet werden; vorbehalten bleibt Art. 11/2.

## **Art. 10 Dachform, Dacheindeckung**

- 1 Die Dachform und -neigung muss mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren.
- 2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.
- 3 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 30° und max. 45° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.
- 4 Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden.
- 5 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

**Art. 11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster,  
Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren**

PBG 292

- 1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- 2 Ochsenaugen mit einer Frontfläche von maximal 0.40 m<sup>2</sup> sind in beiden Dachgeschossen zugelassen. Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.
- 3 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 4 Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.
- 5 Das Dach von SchlepPGAuben darf höchstens 1.00 m unter die Firstlinie reichen.
- 6 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten in der Regel nicht unterbrochen werden.
- 7 Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Dachaufbauten sind im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum  $\frac{1}{10}$  der Dachflächenansicht über der jeweiligen Fassade erreichen.

**Art. 12 Umgebung**

PBG 238

- 1 Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.
- 2 Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und -plätze, Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten oder wiederherzustellen.
- 3 Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind, mit Ausnahme von Zugängen, Garagenein- und -ausfahrten, verboten.

**Art. 13 Reklameanlagen**

PBG 309 m)  
BVV 1

Es sind nur betriebsnotwendige Reklameanlagen zulässig. Diese sind unaufdringlich zu gestalten und im Erd- oder Untergeschoss anzubringen.

**Art. 14 Nutzweise, geschlossene Überbauung**

PBG 50, 252,  
286

- 1 Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und mässig störendes Gewerbe sind zulässig.
- 2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

**Art. 15 Dorfkernmodell**

Die Bauherrschaft hat bei Neubauten und eingreifenden Umbauten mit der Baueingabe ein entsprechend angepasstes Modell zum Einbau in das bestehende Dorfkernmodell Massstab 1 : 500, welches sich bei der Gemeindeverwaltung Rüschlikon befindet, abzuliefern. Das Modell geht mit der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Politischen Gemeinde Rüschlikon über.

**3 Zentrumszone Z3**

**Art. 16 Grundmasse**

Dachgeschosse	max.	2
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	50.00
Gebäudehöhe	max. m	13.50
Grundabstand	min. m	6.00
Freiflächenziffer	min. %	20

**Art. 17 Nutzweise, geschlossene Überbauung**

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

**4 Wohnzonen W3, W2A, W2B, W2C, W2D, W1A, W1B, W3G und W2G**

**Art. 18 Grundmasse**

Zone 1		W3	W2A	W2B	W2C	W2D	W1A	W1B	W3G	W2G
Vollgeschosse	max.	3	2	2	2	2	1	1	3	2
Dachgeschosse	max.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	10.50	8.10	8.10	8.10	7.50	6.00	4.80	11.40	8.10
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	30.00	30.00	30.00	20.00	20.00	20.00	50.00	40.00
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	25	25	20	17	17	17	15	25	25
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	5	5	5	5	5	5	5	7	7
Freiflächenziffer	in. %	25	25	30	30	30	30	30	20	25
Grundabstand	min. m	7.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	6.00



- 2 Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss in der Zone W3 darf der Grundabstand auf 6.00 m reduziert werden.
- 3 Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss und Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um mindestens 3.00 m erhöht sich die Überbauungsziffer in den Wohnzonen W3 um 5 und in den Wohnzonen W2A, W2B, W2C und W2D um 7.5.
- 4 Die Überbauungsziffern in den Zonen W3G und W2G erhöhen sich auf maximal 30%, sofern mindestens ein Vollgeschoss in der Zone W3G bzw. zwei Drittel eines Vollgeschosses in der Zone W2G dauernd gewerblich genutzt werden.

**Art. 19 Nutzweise, offene und geschlossene Überbauung** PBG 252, 286

- 1 In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe gestattet. Die gewerblich genutzten Geschossflächen dürfen in den Zonen W1A, W1B, W2B, W2C und W2D höchstens die Hälfte, in den Zonen W2A und W3 höchstens ein Drittel der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche betragen.
- 2 In den Zonen W3G und W2G sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 3 In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur maximalen Gesamtlänge gestattet.
- 4 In den Zonen W1A, W1B und W2D gilt bei geschlossener Überbauung eine erhöhte Gesamtlänge von maximal 25.00 m.

**Art. 20 Dachform, Dachaufbauten und -einschnitte** PBG 49

- 1 Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25° - 45° oder Teilung zulässig.
- 2 Flachdächer können bei guter Einordnung in die Dachlandschaft und guter Gestaltung gestattet werden.
- 3 Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.
- 4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen sind im ersten Dachgeschoss gemäss § 292 PBG im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten in Schrägdächern sind als Lukarnen oder Schleppgauben auszubilden.
- 5 Das Dach von Schleppgauben darf höchstens 1.00 m unter die Firstlinie reichen.
- 6 Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gestattet. Dachflächenfenster in der Form von stehenden Rechtecken mit einer Glasfläche von max. 0.80 m<sup>2</sup> sind zulässig, wenn ihre gesamte Breite nicht mehr als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge ausmacht.

## 5 Gewerbebezonen G1 und G2

PBG 56-59

### Art. 21 Grundmasse

Zone		G1	G2
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	4.50	2.30
Gebäudehöhe	max. m	13.50	9.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	50.00
Grundabstand	min. m	6.00	6.00

PBG 270/1+2,  
271

### Art. 22 Reduktion des Gebäudeabstandes

Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand auf den gesetzlichen Mindestabstand reduziert werden.

### Art. 23 Erhöhter Grenzabstand

- 1 Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen ist deren Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag) einzuhalten.
- 2 Gegenüber der Wohnzone W2B Feldimoos gilt ein erhöhter Grenzabstand von 12.00 m.

PBG 56, 57, 226  
252, 286

### Art. 24 Nutzweise, geschlossene Überbauung

- 1 Zulässig sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe im Sinne von § 56/1 und 2 PBG sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet.
- 3 Betriebszugehörige, provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.
- 4 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemäss zulässigen Gesamtlänge gestattet.

PBG 60,  
269-274

## 6 Zone für öffentliche Bauten öB

### Art. 25 Grundmasse

Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von 6.00 m.

## **7 Kommunale Freihaltezone**

PBG 39-44,  
61-64

### **Art. 26 Vorschriften**

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

## **8 Erholungszonen EA, EB, EC und ED**

PBG 61-64

### **Art. 27 Erholungszone EA, Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage usw.**

Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Erneuerung, den Ausbau und den Unterhalt des Festplatzes, der Park- und der Schiessanlage usw.

### **Art. 28 Erholungszone EB, Festplatz, Parkanlage usw.**

Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Festplätzen, Parkanlagen und dergleichen.

### **Art. 29 Erholungszone EC, Sport- und Freizeitanlagen**

- 1 Die Erholungszone C dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Anlagen und Bauten.
- 2 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6.00 m.

### **Art. 30 Erholungszone ED, Familiengartenareal**

- 1 Zulässig sind Familiengartenhäuser, Familiengärten, Baumschulen, Gartenbau und Pflanzflächen.
- 2 Für Familiengartenhäuser im Sinne von § 8 BBV II gilt das Reglement der Gemeinde Rüschlikon für die Verpachtung des Gemeindelandes im Moos.

## 9 Ergänzende Abstandsvorschriften

PBG 260/2, 273  
ABV 23-27

### Art. 31 Mehrlängenzuschlag

- 1 Der Grundabstand erhöht sich in den Zonen W1A, W1B, W2A, W2B, W2C, W2D, W3, W2G und W3G um ein Fünftel der Gebäudemehrlänge über 20.00 m, jedoch höchstens um 4.00 m. Zu diesem Höchstmass kommen allfällige Mehrhöhenzuschläge hinzu. Vom Mehrlängenzuschlag ausgenommen sind dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse in den Zonen W2G und W3G sowie Bauten in den Gewerbezonen G1 und G2.
- 2 Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 20.00 m übersteigt, sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit der Hälfte ihrer Länge zu berücksichtigen.

### Art. 32 Näherbaurecht

Näherbaurechte nach § 270/3 PBG sind zugunsten bzw. zu Lasten der betroffenen Grundstücke als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

### Art. 33 Fassadenlänge bei Näherbau

- 1 Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270/3 PBG.

PBG 265

### Art. 34 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen ohne Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von min. 3.50 m.

### Art. 35 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) findet für besondere Gebäude keine Anwendung.

### **Art. 36 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude**

- 1 Der kantonale Mindestgrenzabstand von 3.50 m kann unterschritten werden oder es kann ein Grenzbau erstellt werden, sofern
  - a) einwandfreie wohngyienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewahrt bleiben;
  - b) die Gebäudelänge nicht mehr als einen Drittel der benachbarten Grenze ausmacht.
- 2 Wird das Mindestabstandsmass von 3.50 m bis zum Grenzbau unterschritten, ist eine Näherbauregelung i.S. des § 270/3 PBG erforderlich.

### **Art. 37 Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss**

- 1 In der Zentrumszone und den Gewerbebezonen sowie in den Wohnzonen W2G und W3G gilt für dauernd gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein reduzierter Grenzabstand.
- 2 Diese Gebäude und Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.80 m haben nur einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.
- 3 Für sie kommt in den Wohnzonen W2G und W3G der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.
- 4 Der reduzierte Grenzabstand gemäss den Absätzen 1 bis 3 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.

## **10 Weitere Vorschriften**

### **Art. 38 Fahrzeugabstellplätze, Anzahl**

PBG 242-247

- 1 Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze ist gemäss dem Parkplatzreglement zu bestimmen.
- 2 In besonderen Fällen bestimmt die Baubehörde den Parkplatzbedarf.

### **Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht**

- 1 Kann ein Pflichtiger die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 38 BZO nicht erstellen oder wird ihm dies durch behördlichen Entscheid verwehrt, hat er sich für die fehlende Anzahl an einer Gemeinschaftsparkieranlage zu beteiligen oder eine anderweitige Realerfüllung nachzuweisen.
- 2 Ist dies innert 10 Jahren nach der Bezugsbewilligung für das Bauvorhaben nicht möglich, hat er eine Ersatzabgabe zu leisten. Sie ist durch einen Grundbucheintrag sicherzustellen.
- 3 Die Höhe der Ersatzabgabe wird für Bauten in der Kernzone auf Fr. 10'000.-, für übrige Zonen auf Fr. 8'000.- festgelegt. Diese Ansätze basieren auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. Januar 1994, und sind auf Jahresanfang der Indexentwicklung anzupassen.
- 4 Werden mögliche Fahrzeugabstellplätze in der Kernzone auf behördliche Anordnung hin nicht gestattet, reduziert sich die Ersatzabgabe um 50%.

### **Art. 40 Anrechenbarkeit von Fahrzeugabstellplätzen zur Freiflächenziffer**

Wasserdurchlässige, begrünte oder bekieste Fahrzeugabstellplätze können bei der Berechnung der Freiflächenziffer angerechnet werden.

### **PBG 242, 249, 297 Art. 41 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfall-Container**

In Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfall-Container bereitzustellen.

### **PBG 248 Art. 42 Spiel- und Ruheflächen**

- 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits dem Verkehr anzulegen.
- 2 Die Spiel und Ruheflächen haben bei Grundstücken bis 1'000 m<sup>2</sup> in den Wohnzonen mindestens 10 %, in der Kern- und Zentrumszone mindestens 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche aufzuweisen. Bei grösseren Grundstücken sind 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens aber 100 m<sup>2</sup> grosse Spiel- und Ruheflächen vorzusehen.
- 3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

**Art. 43 Terrassenhäuser**

Terrassenhäuser sind in allen Bauzonen nur im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen zulässig.

**Art. 44 Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude zur Überbauungsziffer**

Einzelne unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, können zusätzlich zu den in Art. 18 mit Überbauungsziffern festgelegten Bauten erstellt werden.

**Art. 45 Terrainveränderungen**

- 1 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, in der Regel um höchstens 1.50 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.
- 2 Von den Bestimmungen nach Absatz 1 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 3 Vorbehalten bleiben die Regelungen der Art. 12 und 46.

**Art. 46 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses**

- 1 Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.
- 2 Wird ein Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 1 nicht.

**11 Arealüberbauungen**

PBG 69, 71-73

**Art. 47 Mindestarealfächen**

- 1 Die Mindestarealfäche beträgt in den Wohnzonen W2A,<sup>PBG 69</sup> W2B und W3, sowie in den Wohnzonen W2G und W3G 5000 m<sup>2</sup>.
- 2 In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

## **Art. 48 Überbauungsziffern**

Unter der Voraussetzung, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind, können die Überbauungsziffern

- in den Wohnzonen W2A und W3 auf 27%
- in der Wohnzone W2B auf 22% und
- in den Wohnzonen W2G und W3G auf 27% erhöht werden.

## **Art. 49 Grenz- und Gebäudeabstände**

- 1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.
- 2 Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areals gelten die Abstandsvorschriften der Regelbauweise.

# **12 Schlussbestimmungen**

## **Art. 50 Ausnahmewilligungen**

Für Ausnahmewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

## **Art. 51 Inkrafttreten**

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten sind alle hängigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.



## Hinweise und technischer Anhang

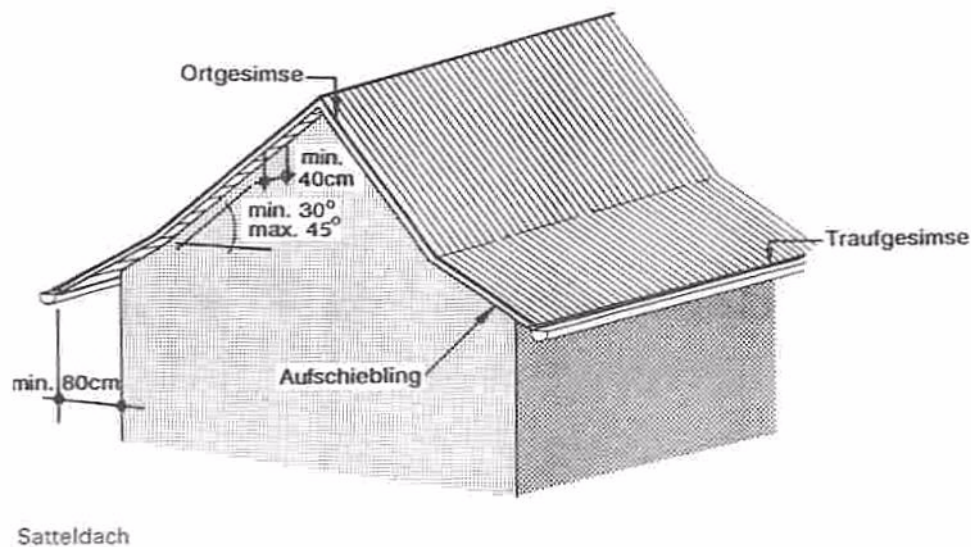
Hier werden Hinweise zum PBG und technische Zeichnungen zur BZO zu folgenden Themen ergänzt:

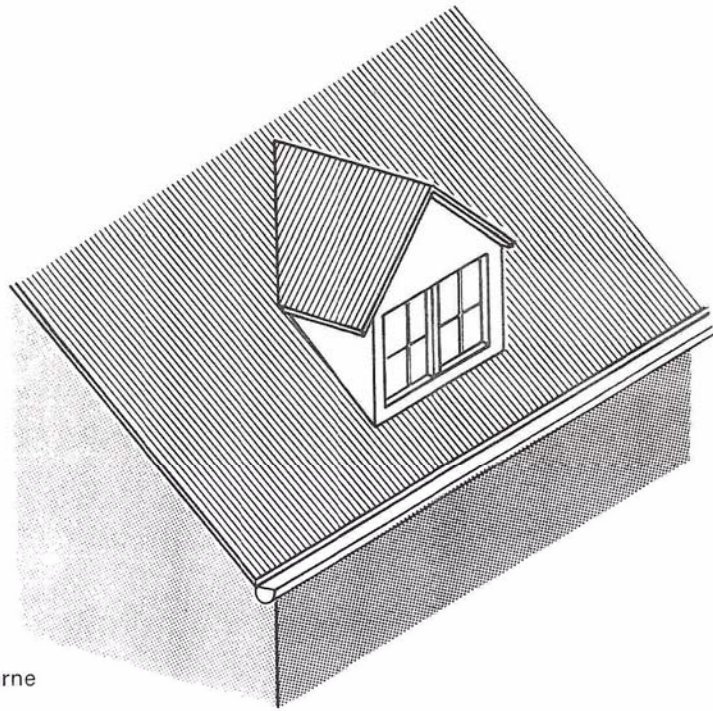
### Hinweise

Aussenantennen, Bewilligungspflicht	BVV § 1 lit. h)
Bepflanzung, Baumschutz	PBG §§ 203, 238 und 262
Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat	BBV I § 39
Fahrzeugabstellplätze, Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht	PBG §§ 245 - 247
Familiengartenhäuser	BBV II § 8
Hochhäuser	PBG §§ 68, 282, 284 und 285
Kernzonennahe Bauten	PBG § 238/2
Nachträgliche Aussenisolation	PBG §§ 239/3 und 357/4
Näherbaurecht	PBG § 270/3
Spiel und Ruheflächen	PBG § 248
Waldabstandslinien	PBG § 66 und ABV Skizzen, Wald abstandslinienpläne

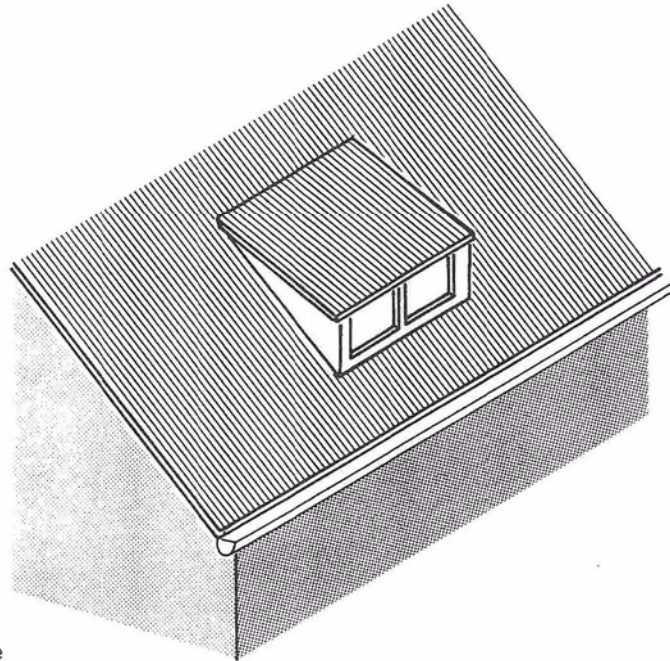
### Technische Zeichnungen

Dachform, Aufschiebling und Dachvorsprünge in der Kernzone gemäss BZO Art. 10



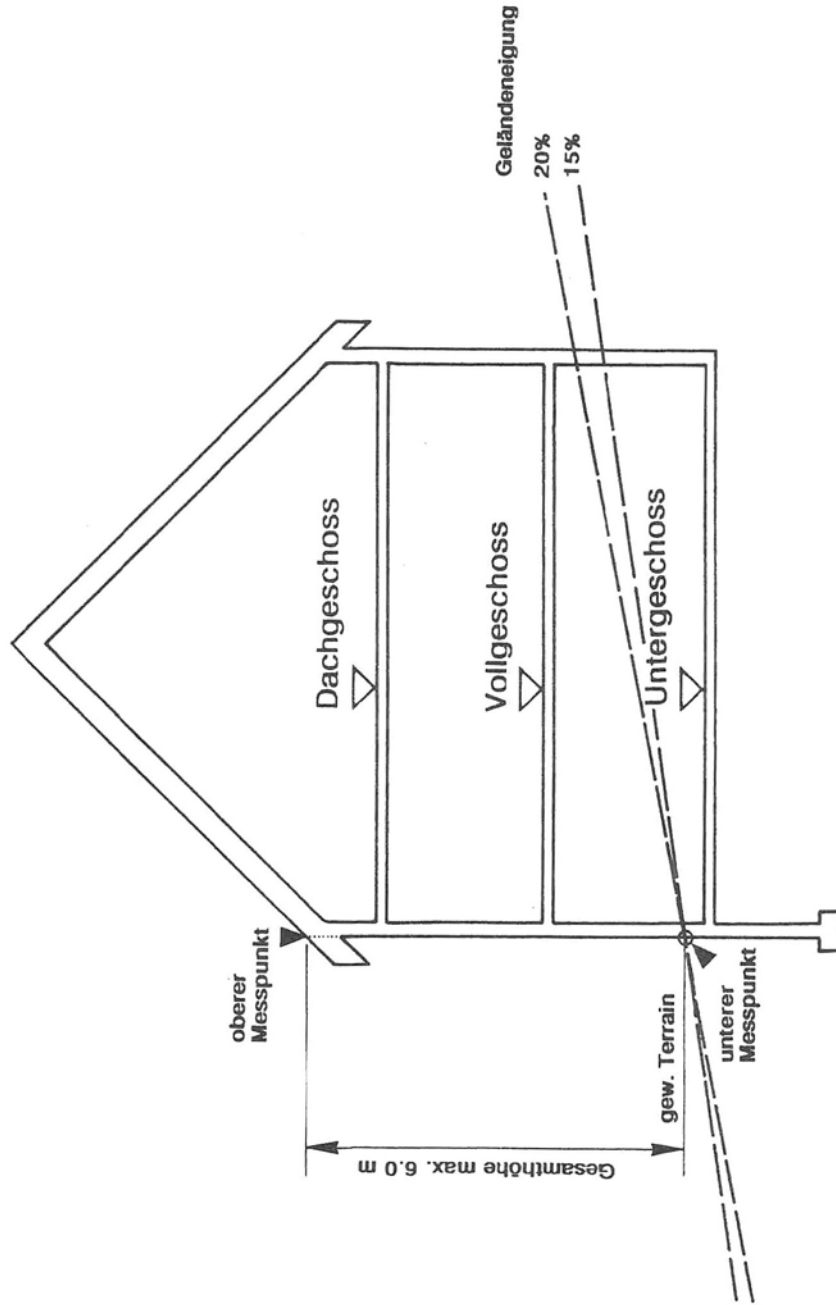


Giebellukarne

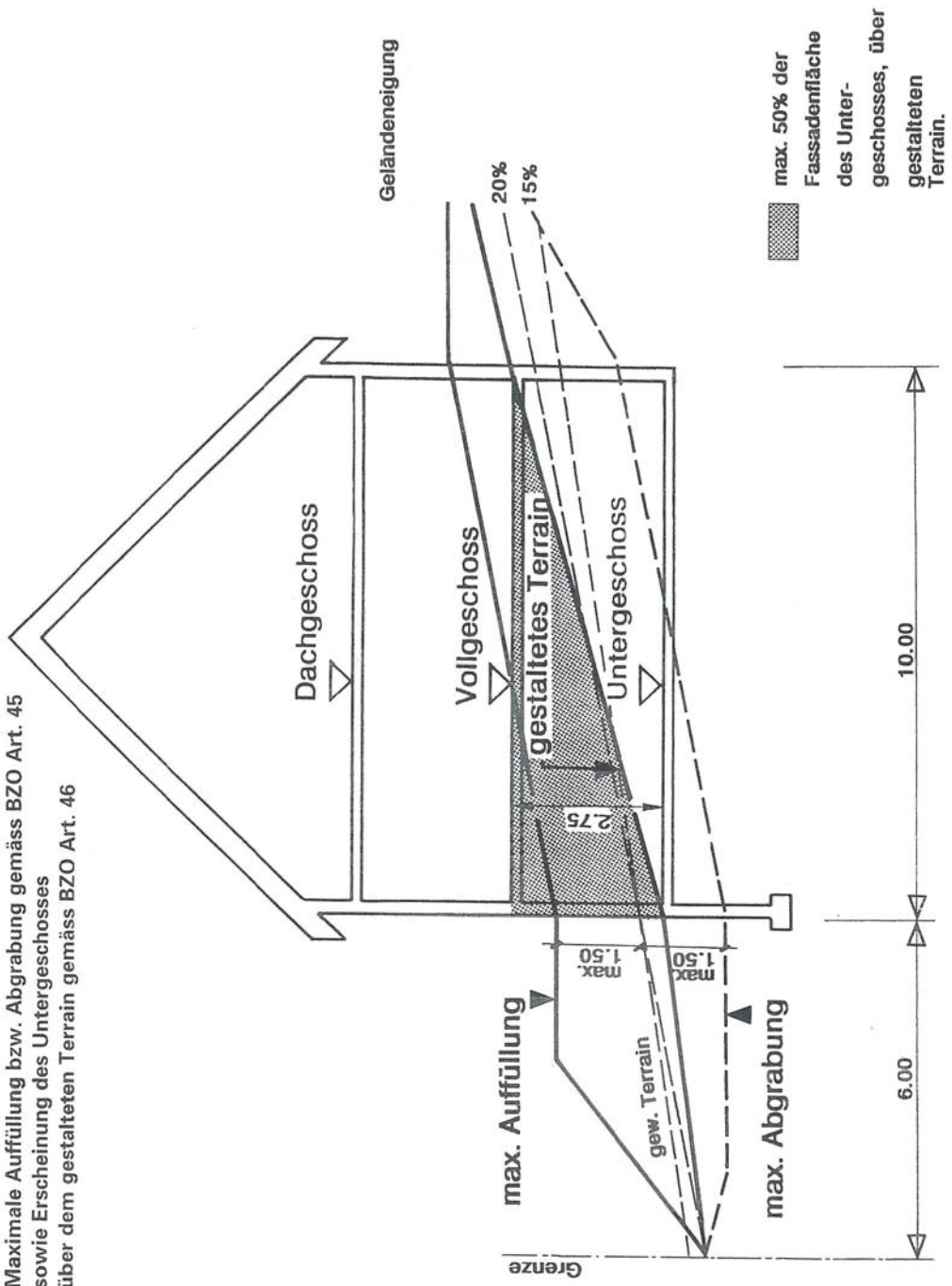


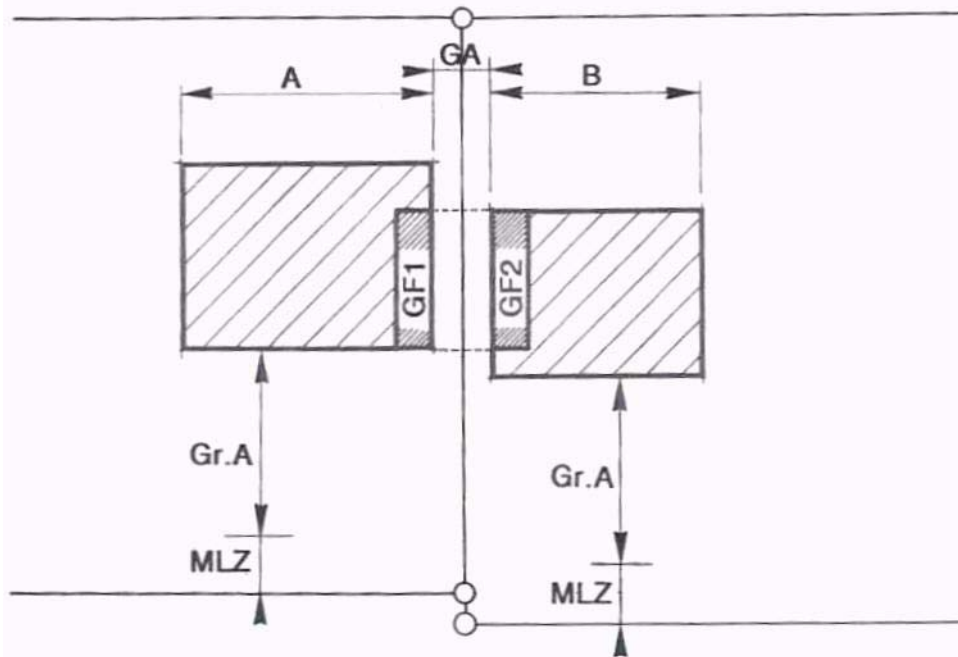
Schleppgaube

Gebäudehöhe in Wohnzone W1A  
gemäss BZO Art. 18



Maximale Auffüllung bzw. Abgrabung gemäss BZO Art. 45  
sowie Erscheinung des Untergeschosses  
über dem gestalteten Terrain gemäss BZO Art. 46





Wenn  $GA < \frac{GF1 + GF2}{4}$

$$\Rightarrow MLZ = \frac{A + B - 20 \text{ m}}{5} \quad (\text{ABV } \S 27/2)$$

#### Legende

- Gr.A Grenzabstand
- MLZ Mehrlängenzuschlag
- GA Gebäudeabstand
- GF1 Gegenüberstehende Fassade 1
- GF2 Gegenüberstehende Fassade 2
- A Für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge A
- B Für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge B

# Abkürzungsverzeichnis übergeordnete Gesetze und Verordnungen

## Bund

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
FWV	Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986

## Kanton

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
ABV-S	und Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
BVVA	Anhang zur Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
NDV	Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31. Mai 1978
NDV-A	Anhang zur Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31. Mai 1978
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
SNH	Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für Kommunale Erholungsgebiete, 15. Januar 1992
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
WDV	Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 1997
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987

Die vorstehende Aufzählung ist nicht vollständig. Sie dient lediglich als Hinweis auf die wichtigsten Gesetze und Verordnungen sowie zur Erläuterung der verwendeten Abkürzungen

## Bezugsquellen

Das PBG und die kantonalen Verordnungen können bei der Staatskanzlei Zürich, die Bundeserlasse bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale in Bern bezogen werden.

# Parkplatz – Reglement

## 1. Rechtliche Grundlagen

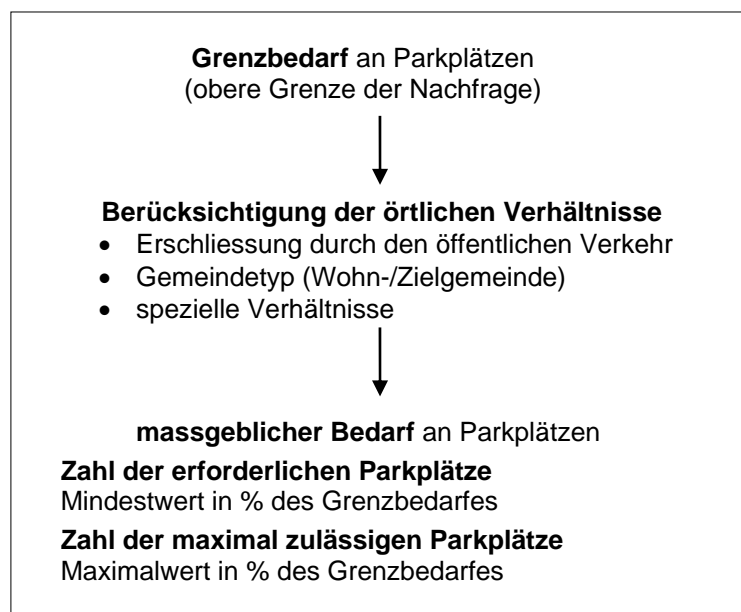
Das Planungs- und Baugesetz PBG regelt in den §§ 242 bis 247 die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen.

Im Rahmen des Massnahmeplanes Lufthygiene (Luft-Programm 1996) wurde das Ziel postuliert, für Neubauten, Umbauten und bei Nutzungsänderungen die Pflichtparkplatzzahl zu senken.

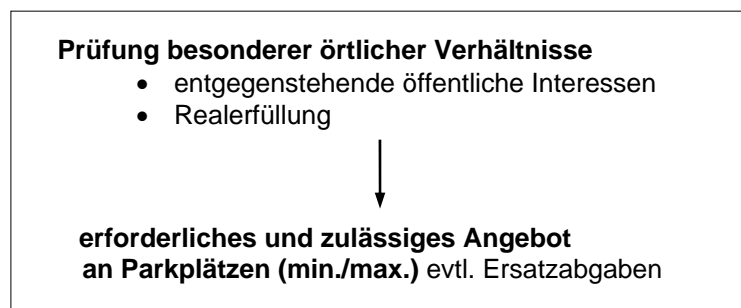
## 2. Vorgehen

Das nachstehende Schema zeigt den Ablauf zur Bestimmung des "massgeblichen Bedarfes" und dessen Anwendung in der Baubewilligung.

### Stufe des kommunalen Erlasses



### Bewilligungsstufe



## 2.1 Bestimmung des Grenzbedarfs

Als Grenzbedarf wird die Anzahl Personenwagen-Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Der Grenzbedarf berücksichtigt einen für den Zweck der Fahrt üblichen Anteil an Velo-/Mofa- und Fussgängerverkehr. Die Ausnutzung und Nutzweise des Grundstücks, vgl. § 242 PBG, beeinflusst den Grenzbedarf. Doppelnutzungen von Parkplätzen sind bei der Ermittlung zu berücksichtigen.

Nutzungsart \ Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Wohnen</b>	1 PP / 150 m <sup>2</sup> mGF bzw. 2 PP/EFH, Vorplatz anrechenbar (1) 2 PP/Wohnung MFH (1)	+10% der Bewohner-PP
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel	1 PP / 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 30 m <sup>2</sup> mGF (2)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 70 m <sup>2</sup> mGF (2)
<b>Gastbetriebe</b>		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle	-	1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
<b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie</b>		
publikumsorientierte Betriebe (3)	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 100 m <sup>2</sup> mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP / 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 300 m <sup>2</sup> mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP / 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerflächen	1 PP / 300 m <sup>2</sup> mGF	- (2)
<b>Spezialnutzungen</b>		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, bzw. ca. 3000 m <sup>2</sup> mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel) Hobby, Mode, Möbel, Restaurants, etc.	1 PP / 250 m <sup>2</sup> mGF	1 PP / 60 m <sup>2</sup> mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(4)	(4)

(1) die jeweils höhere PP-Anzahl ist massgebend

(2) Güterumschlag separat

(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(4) aufgrund SN 641 400 fallweise Bestimmung

mGF massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden))



## 2.2 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Grundlagen für die gebietsweise Ermittlung der Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind:

- Haltestellenkategorie (Bedienungsintervall der Haltestelle)
- Erreichbarkeit der Haltestelle (Fusswegdistanz)

### Ermittlung der Haltestellenkategorien

- Bahn Rüslikon: Haltestellenkategorie III
- Bahnknoten Thalwil: Haltestellenkategorie I
- Bus VBZ: Haltestellenkategorie IV

### Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Haltestellen- kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	< 300 m	300 – 500 m	501 – 750 m	751 – 1000 m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	-
IV	Klasse C	Klasse D	-	-
V	Klasse D	-	-	-

Die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen der ÖV-Erschliessung unter Berücksichtigung der Umwege ist im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil des PP-Reglementes bildenden Übersichtsplan (Originalmassstab 1:2500) dargestellt.

## 2.3 Gemeindetypisierung

Die Gemeinde Rüslikon wird aufgrund der Gemeindetypisierung des statistischen Amtes (Zentren und Arbeitsplatzgemeinden) und den Erhebungen des Arbeitspendlerverkehrs 1990 dem Gemeindetyp 2 zugeordnet.

Der Gemeindetyp 2 umfasst Gemeinden mit ausgeprägten Zielgebieten.

Diese Gemeinden gehören aufgrund des Massnahmeplanes Lufthygiene zu den problematischeren Gemeinden, weshalb maximal zulässige Parkplatzzahlen festgelegt werden.

### 3. Bestimmung des massgeblichen Parkplatzbedarfes

Entsprechend der Güteklasse eines Gebietes wird die Zahl der Parkplätze in Prozent des Grenzbedarfs ermittelt. Dies wird sowohl für die minimal wie auch maximal zulässige Parkplatzzahl durchgeführt. Bruchteile sind arithmetisch zu runden.

Die Zahl der minimal erforderlichen Parkplätze nennt die Anzahl der Pflichtparkplätze, die eine geordnete Parkierung auf privatem Grund sicherstellen soll. Sie ist im Baubewilligungsverfahren zugleich Bezugsgrösse für die Berechnung einer allfälligen Ersatzabgabe nach § 246 PBG und Art. 39 BZO.

Die Zahl der maximalen Parkplätze bestimmt das Parkplatzangebot, das pro Gebäude höchstens zugelassen werden soll.

#### Massgeblicher PP-Bedarf in % des Grenzbedarfes

Benützer- kategorie  Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	50	80	30	45	40	60
Klasse C	60	100	45	65	50	80
Klasse D	70	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	90	120	90	110	90	110

### 4. Schlussbestimmungen

Für Änderungen des Parkplatzreglementes ist die Gemeinde-Exekutive zuständig.

Das Parkplatzreglement tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten sind alle hängigen Vorhaben, über die die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.