

GEMEINDE
RÜTI ZH

leben & gestalten



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Gemeindeversammlung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

I. ZONENORDNUNG	4	C. WOHNZONEN	23
II. ZONENVORSCHRIFTEN	6	D. WOHNZONEN MIT GEWERBERLEICHTERUNG	26
A. KERNZONEN	6	E. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	29
1. Allgemeine Vorschriften	6	F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	31
a) Grundbestimmungen	6	G. ERHOLUNGSZONE	31
b) Bauweise	8	III. BESONDERE INSTITUTE	32
aa) Ersatzbauweise	8	A) AREALÜBERBAUUNGEN	32
bb) Gestaltungsvorschriften für Neubauten	9	B) GESTALTUNGSPLANPFLICHTGEBIETE	33
c) Nutzweise	10	C) SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR NACHHALTIGE SIEDLUNGSERNEUERUNG	36
d) Gebäudeabbruch	10	IV. WEITERE BESTIMMUNGEN	38
e) Terraingestaltung	11	V. VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE	49
f) Ergänzende Bestimmungen	12	VI. SCHLUSSBESTIMMUNG	50
2. Spezielle Bauvorschriften	13		
a) Kernzone I	13		
b) Kernzone II a und II b	15		
c) Kernzone III	17		
3. Erleichterung für besonders gute Projekte	19		
B. ZENTRUMSZONEN	20		

<p>Links: Gültige BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021)</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund IVHB</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	--	--

Auftraggeber

Gemeinde Rüti ZH

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Cédric Arnold

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

I. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen (Z) eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung gelten:

1. Bauzonen	Z	ES
Kernzonen		
• Kernzone I	K I	III
• Kernzone II a	K II a	III*
• Kernzone II b	K II b	II
• Kernzone III	K III	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
• 1-geschossige Wohnzone	W1	II
• 2-geschossige Wohnzone, locker	W2a	II
• 2-geschossige Wohnzone, dicht	W2b	II
• 3-geschossige Wohnzone	W3	II
• 4-geschossige Wohnzone	W4	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
• 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
• 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
• 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	III
Gewerbe- und Industriezonen		
• Gewerbezone	G	III
• Industriezone	I	IV*
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II*
Erholungszone		
• A = Familiengartenareal	E	II
• B = Schwimmbadareal	E	III
• C = Spiel- und Sportanlagen	E	III

I. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen (Z) eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung gelten:

1. Bauzonen	Z	ES
Kernzonen		
• Kernzone I	K I	III
• Kernzone II a	K II a	III*
• Kernzone II b	K II b	II
• Kernzone III	K III	III
Zentrumszonen		
• 4-geschossige Zentrumszone	Z4/100	III
• 5-geschossige Zentrumszone	Z6/150	III
Wohnzonen		
• 1-geschossige Wohnzone	W1/20	II
• 2-geschossige Wohnzone, locker	W2a/30	II
• 2-geschossige Wohnzone, dicht	W2b/40	II
• 3-geschossige Wohnzone	W3/60	II
• 4-geschossige Wohnzone	W4/80	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
• 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/40	III
• 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
• 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4/80	III
Gewerbe- und Industriezonen		
• Gewerbezone	G5	III
• Industriezone	I7	IV*
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II*
Erholungszonen		
• Familiengartenareal	Ea	II
• Schwimmbadareal	Eb	III
• Spiel- und Sportanlagen	Ec/9	III

Unterscheidung der Zentrumszonen aufgrund markant unterschiedlichen Bestands und Entwicklungszielen

Ergänzung der Zonenbezeichnungen gemäss Anforderungen der VDNP

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2. Freihaltezone	F	II	2. Freihaltezone	F	II	
3. Reservezone	R	II	3. Reservezone	R	II	
*Abweichung: Für die im Plan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (ES).			*Abweichung: Für die im Plan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (ES).			
Art. 2 Massgebliche Pläne			Art. 2 Massgebliche Pläne			
Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5000 massgebend. Für die Kernzonen gelten zusätzlich die Kernzonenpläne 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 / 1:1000 und für die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze der Original-Übersichtsplan 1:5000 «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze».			Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5000 massgebend. Für die Kernzonen gelten zusätzlich die Kernzonenpläne 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 / 1:1000, für die empfindlichen Siedlungsränder der Ergänzungsplan Begrünung und für die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze (massgeblicher Bedarf) der Original-Übersichtsplan 1:5000 «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze».			Nennung neuer Ergänzungsplan Präzisierung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. KERNZONEN

1. Allgemeine Vorschriften

a) Grundbestimmungen

Art. 3 Zweckbestimmung

Die Kernzonen bezwecken im Allgemeinen:

- a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung;
- b) die Erhaltung der Eigenart des Dorfkerns mit den Quartieren Schlossberg und Weinberg sowie der Ortsteile Ferrach, Unter- und Oberfägswil sowie Unter-Moos;
- c) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Um- und Neubauten haben sich an den bestehenden Merkmalen der jeweiligen Ortsteile zu orientieren. Die einzelnen Ortsteile weisen speziell folgende strukturellen Merkmale auf:

Dorfkern: Das Ortsbild wird geprägt durch die ehemalige Klosteranlage als historisches Zentrum, die Fabrikantenvillen samt parkähnlichem Umschwung sowie den zahlreichen, überwiegend 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsbauten entlang der Strassenzüge. Insgesamt resultiert dadurch ein halbstädtisches Erscheinungsbild, was Rüti als Zentrum von regionaler Bedeutung unterstreicht.

Ferrach: Der ehemalige Weiler Ferrach wird beeinflusst durch die letzten ländlich geprägten 2-geschossigen Bauten, die entlang der Alt-Ferrachstrasse aufgereiht bzw. zu kleinen Gruppen zusammengefasst sind.

Unter- und Oberfägswil: Der Weiler zeichnet sich aus durch die überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten entlang des Strassenzuges und durch seine ländliche Umgebung.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. KERNZONEN

1. Allgemeine Vorschriften

a) Grundbestimmungen

Art. 3 Zweckbestimmung

Die Kernzonen bezwecken im Allgemeinen:

- a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung;
- b) die Erhaltung der Eigenart des Dorfkerns mit den Quartieren Schlossberg und Weinberg sowie der Ortsteile Ferrach, Unter- und Oberfägswil sowie Unter-Moos;
- c) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Um- und Neubauten haben sich an den bestehenden Merkmalen der jeweiligen Ortsteile zu orientieren. Die einzelnen Ortsteile weisen speziell folgende strukturellen Merkmale auf:

Dorfkern: Das Ortsbild wird geprägt durch die ehemalige Klosteranlage als historisches Zentrum, die Fabrikantenvillen samt parkähnlichem Umschwung sowie **die** zahlreichen, überwiegend 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsbauten entlang der Strassenzüge. Insgesamt resultiert dadurch ein halbstädtisches Erscheinungsbild, was Rüti als Zentrum von regionaler Bedeutung unterstreicht.

Ferrach: Der ehemalige Weiler Ferrach wird beeinflusst durch die letzten ländlich geprägten 2-geschossigen Bauten, die entlang der Alt-Ferrachstrasse aufgereiht bzw. zu kleinen Gruppen zusammengefasst sind.

Unter- und Oberfägswil: Der Weiler zeichnet sich aus durch die überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten entlang des Strassenzuges und durch seine ländliche Umgebung.

Gültige Fassung

Unter Moos: Das Erscheinungsbild des Weilers Unter Moos ist geprägt durch seine kompakte Hofstruktur mit seinen überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten in ländlicher Umgebung.

Weinberg: Das Quartier an der Hangterrasse hat durch sein rasterartiges Strassensystem, den regelmässig aufgereihten 2- oder 3-geschossigen ehemaligen Arbeiterhäusern in offener Bauweise sowie den grosszügigen Gartenanteilen ein einheitliches Erscheinungsbild.

Schlossberg: Das Quartier zeichnet sich aus durch seine würfelförmigen, entlang des ansteigenden Hügelrückens gleichmässig verteilten Bauten. Der homogene Charakter der relativ dicht angeordneten 2- und 3-geschossigen Bauten wird durch den kleinräumigen Strassenraum noch akzentuiert. Dabei fällt auf, dass die Gebäude meist nicht direkt an der Strasse, sondern hinter Vorplätzen und eingezäunten Vorgärten stehen. Die gegen Süden gerichtete, stark begrünte Hangkante wird geprägt durch die beiden Schulhäuser und die villenartigen Wohnhäuser.

Art. 4 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Aussenrenovationen, namentlich die Erneuerung des Aussenputzes, der Neuanstrich von Fassaden, das Auswechseln von Fenstern, Fensterläden und anderen fassadenbildenden Elementen sowie das Neueindecken von Dächern haben die Gestaltungsanforderungen für Neu- und Umbauten in der entsprechenden Kernzone zu erfüllen.

³ Sichtbare Untergeschosse sind in der Regel als Sockel zu gestalten.

Neue Fassung

Unter Moos: Das Erscheinungsbild des Weilers Unter Moos ist geprägt durch seine kompakte Hofstruktur mit seinen überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten in ländlicher Umgebung.

Weinberg: Das Quartier an der Hangterrasse hat durch sein rasterartiges Strassensystem, **die** regelmässig aufgereihten 2- oder 3-geschossigen ehemaligen Arbeiterhäuser in offener Bauweise sowie **die** grosszügigen Gartenanteile ein einheitliches Erscheinungsbild.

Schlossberg: Das Quartier zeichnet sich aus durch seine würfelförmigen, entlang des ansteigenden Hügelrückens gleichmässig verteilten Bauten. Der homogene Charakter der relativ dicht angeordneten 2- und 3-geschossigen Bauten wird durch den kleinräumigen Strassenraum noch akzentuiert. Dabei fällt auf, dass die Gebäude meist nicht direkt an der Strasse, sondern hinter Vorplätzen und eingezäunten Vorgärten stehen. Die gegen Süden gerichtete, stark begrünte Hangkante wird geprägt durch die beiden Schulhäuser und die villenartigen Wohnhäuser.

Art. 4 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Aussenrenovationen, namentlich die Erneuerung des Aussenputzes, der Neuanstrich von Fassaden, das Auswechseln von Fenstern, Fensterläden und anderen fassadenbildenden Elementen sowie das Neueindecken von Dächern haben die Gestaltungsanforderungen für Neu- und Umbauten in der entsprechenden Kernzone zu erfüllen.

³ Sichtbare Untergeschosse sind in der Regel als Sockel zu gestalten.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁴ Solaranlagen auf Schrägdächern sind dachflächenbündig und zusammenhängend auszubilden. Soweit sie nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie im Trauf- oder im Firstbereich anzuordnen. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige, konstruktiv bedingte Übertragungen der Dachfläche zulässig.

b) Bauweise

aa) Ersatzbauweise

Art. 5 Bauweise, spezielle Bestimmungen

¹ Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind für den Ortsteil wichtige Bauten, welche den Strassenraum prägen. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeumrisses, des Gebäudeprofils und der wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Energieeffizienz oder des Gewässerraums liegt.

² Bei Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden sind überdies Abweichungen von der Lage und vom äusseren Erscheinungsbild im Rahmen der Vorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

⁴ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

b) Bauweise

aa) Ersatzbauweise

Art. 5 Spezielle Bestimmungen

¹ Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind für den Ortsteil wichtige Bauten, welche den Strassenraum prägen. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeumrisses, des Gebäudeprofils und der wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Energieeffizienz oder des Gewässerraums liegt.

² Bei Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden sind überdies Abweichungen von der Lage und vom äusseren Erscheinungsbild im Rahmen der Vorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern in der Kernzone ergibt sich aus dem Bundesrecht. Es besteht keine Rechtsgrundlage, stärkere Einschränkungen vorzunehmen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

bb) Gestaltungsvorschriften für Neubauten

Art. 6 Fassadengestaltung

¹ Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in der Regel als Fachwerkbau oder in verputztem Mauerwerk auszuführen. Putz mit Fantasiestrukturen; grelle, auffallende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht gestattet.

² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Es können zweiflügelige Fenster, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Kunststein oder Holz, die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

³ Aussentreppen sind in ortsüblichem Natur- oder Kunststein auszuführen; an den rückwärtigen Fassaden sind Treppen aus Holz oder anderen Materialien zulässig. Aussentüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht.

² Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht zulässig.

bb) Gestaltungsvorschriften für Neubauten

Art. 6 Fassadengestaltung

¹ Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in der Regel als Fachwerkbau oder in verputztem Mauerwerk auszuführen. Putz mit Fantasiestrukturen; grelle, auffallende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht gestattet.

² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Es können zweiflügelige Fenster, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Kunststein oder Holz, die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

³ Aussentreppen sind in ortsüblichem Natur- oder Kunststein auszuführen; an den rückwärtigen Fassaden sind Treppen aus Holz oder anderen Materialien zulässig. Aussentüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Die Dächer sind, **soweit diese nicht mit Solaranlagen eingedeckt sind**, mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht.

² Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. **Dachaufbauten dürfen ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten**. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Präzisierung

IVHB: Dachaufbauten sollen in Kernzonen weiterhin nur auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig sein. Die Änderung gemäss IVHB wird mit der Ergänzung des Artikels übersteuert.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁴ Liegende Dachfenster müssen hochrechteckige Form aufweisen. Pro 50 m² Dachfläche darf nicht mehr als ein Dachfenster von maximal 0.5 m² Glasfläche verwendet werden.

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

⁶ Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

⁷ Kamine sind in Anzahl und Grösse auf das technisch Notwendige zu beschränken. Bei Umbauten sind bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäuden die Kamine in der Regel mit herkömmlichen Kaminhüten auszustatten. Bei Neu- und Ersatzbauten sind auch zeitgemässe Formen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

c) Nutzweise

Art. 8 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig. In der Kernzone II b sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

d) Gebäudeabbruch

Art. 9 Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Ausführung eines Ersatzbaues gesichert ist.

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁴ **Liegende** Dachfenster müssen hochrechteckige Form aufweisen. Pro 50 m² Dachfläche darf nicht mehr als ein Dachfenster von maximal **0.6 m²** Glasfläche verwendet werden.

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

⁶ Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

⁷ Kamine sind in Anzahl und Grösse auf das technisch Notwendige zu beschränken. Bei Umbauten sind bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäuden die Kamine in der Regel mit herkömmlichen Kaminhüten auszustatten. Bei Neu- und Ersatzbauten sind auch zeitgemässe Formen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

c) Nutzweise

Art. 8 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig. In der Kernzone II b sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

d) Gebäudeabbruch

Art. 9 Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Ausführung eines Ersatzbaues gesichert ist.

Um Dachgeschosse besser nutzbar zu machen und eine grössere Flexibilität bei der Auswahl der Dachflächenfenster zu ermöglichen, wird die zulässige Grösse leicht angehoben.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

e) Terraingestaltung

Art. 10 Umgebung

¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Veränderungen können bewilligt werden, sofern das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird und gegenüber dem Nachbargrundstück fließende Übergänge gewährleistet sind.

² Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind in der Regel zu chaussieren oder mit einer Pflasterung zu versehen. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.

³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Mauern mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Es dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Prägende Merkmale, wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

e) Terraingestaltung

Art. 10 Umgebung

¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Veränderungen können bewilligt werden, sofern das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird und gegenüber dem Nachbargrundstück fließende Übergänge gewährleistet sind.

² Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind in der Regel zu chaussieren oder mit einer Pflasterung zu versehen. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.

³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Mauern mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

⁵ Stützmauern und geschlossene Einfriedungen sind generell in ortsüblicher Weise und wenn möglich so auszugestalten, dass diese einen ökologischen Mehrwert bieten (z.B. Trockenmauer). Ortsübliche Einfriedungen weisen eine Sockelmauer mit offenem Staketengeländer auf.

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Es dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Prägende Merkmale, wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten schutzwürdigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

⁸ Abweichungen von Art. 10 Abs. 1 bis 7 können im Interesse der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

f) Ergänzende Bestimmungen

Art. 11 Strassenabstand

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

Art. 12 Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 13 Reklamen

¹ Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, wenn sie blenden oder ihre Lichtintensität übermässig ist, sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen gleicher Aussage zulässig.

² Die Fläche freistehender Reklamen darf nicht grösser als 1.6 m² sein. Reklamekästen und -tafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1.2 m² aufweisen.

⁸ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten schutzwürdigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

⁹ Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig in das Gebäude oder einen Anbau zu integrieren.

¹⁰ Abweichungen von Art. 10 Abs. 1 bis 9 können im Interesse der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

f) Ergänzende Bestimmungen

Art. 11 Strassenabstand

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

Art. 12 Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 13 Reklamen

¹ Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, wenn sie blenden oder ihre Lichtintensität übermässig ist, sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen gleicher Aussage zulässig.

² Die Fläche freistehender Reklamen darf nicht grösser als 1.6 m² sein. Reklamekästen und -tafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1.2 m² aufweisen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>³ Schriften dürfen nicht höher als 0.4 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.</p> <p>⁴ Reklamen dürfen höchstens 0.8 m von der Fassade vorspringen.</p> <p>⁵ Abweichungen von den vorstehenden Massvorschriften sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.</p>	<p>³ Schriften dürfen nicht höher als 0.4 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.</p> <p>⁴ Reklamen dürfen höchstens 0.8 m von der Fassade vorspringen.</p> <p>⁵ Abweichungen von den vorstehenden Massvorschriften sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.</p>	
<p>Art. 14 Aussenantennen</p> <p>Innerhalb der Kernzonen ist die Erstellung von Aussenantennen und anderen, äusserlich in Erscheinung tretenden Einrichtungen für den Radio- und Fernsehempfang untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.</p>	<p>Art. 14 Aussenantennen</p> <p>Innerhalb der Kernzonen ist die Erstellung von Aussenantennen und anderen, äusserlich in Erscheinung tretenden Einrichtungen für den Radio- und Fernsehempfang untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.</p>	
<p>2. Spezielle Bauvorschriften</p>	<p>2. Spezielle Bauvorschriften</p>	
<p>a) Kernzone I</p>	<p>a) Kernzone I</p>	
<p>Art. 15 Firstrichtung</p> <p>Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Kernzonenplan zu entsprechen.</p>	<p>Art. 15 Firstrichtung</p> <p>Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Kernzonenplan zu entsprechen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 16 Neubauten Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Freiflächenziffer	mind. 10 %
Anrechenbare Geschossezahlen: Vollgeschosse Dachgeschosse	max. 3 max. 2
Gebäudehöhe	max. 9.5 m
Firsthöhe	max. 7.0 m
Grundabstand zur Grenze	mind. 3.5 m
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m
Zuschlagfreie Fassadenlänge	20.0 m
Gebäuelänge	max. 45.0 m
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 16.0

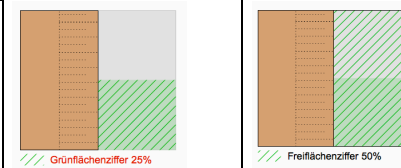
Art. 16 Neubauten Grundmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

				K I
Freiflächenziffer		mind. %		10
Anrechenbare Geschossezahlen: - Vollgeschosse - Dachgeschosse - Untergeschoss ¹⁾		max. max. max.		3 2 1
Fassadenhöhe traufseitig		max. m		10.4
Fassadenhöhe giebelseitig		max. m		17.4
- Grundabstand		mind. m		3.5
- Mehrlängenzuschlag		1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m		
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge		m		20.0
- Gebäuelänge		max. m		45.0
- Gebäudebreite		max. m		16.0

¹⁾ Das Freilegen von anrechenbaren Untergeschossen ist in der Regel nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.
²⁾ Die Gebäuelängen und -breiten haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken und sich in die bestehende Struktur einzufügen.
³⁾ Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäuelänge gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

IVHB: Neuer Begriff Grünflächenziffer, auf Implementierung wird zugunsten einer Direktanwendung von § 238a PBG verzichtet



IVHB: Neuer Begriff 3.3 statt 3.0 m pro Vollgeschoss

IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe

Die Kernzone K I liegt vollständig innerhalb des schützenswerten Ortsbildes. Die Dimensionierung von Bauten soll anhand der erhöhten gestalterischen Anforderungen beurteilt werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 17 Schaufenster

Der Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur dort gestattet, wo das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 18 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Dachform und -neigung sowie die Firstrichtung sollen auf diejenige der am nächsten stehenden rot bezeichneten Wohnbauten abgestimmt werden. Für besondere Gebäude können andere Dachformen zugelassen werden.

b) Kernzone II a und II b

Art. 19 Firstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art. 17 Schaufenster

Der Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur dort gestattet, wo das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt werden. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 18 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Dachform und -neigung sowie die Firstrichtung sollen auf diejenige der am nächsten stehenden rot bezeichneten Wohnbauten abgestimmt werden. Für **Klein- und Anbauten** können andere Dachformen zugelassen werden.

b) Kernzone II a und II b

Art. 19 Firstrichtung

Wo angegeben, hat die Hauptfirstrichtung den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen. Ansonsten ist durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ~~ist~~ eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.



Im Gebiet «Schilten Nüni» wird eine Hauptfirstrichtung im Kernzonenplan definiert.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 20 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	K II a	K II b
Freiflächenziffer	mind. 20 %	mind. 50 %
Anrechenbare Geschossezahlen: Vollgeschosse Dachgeschosse	max. 3 max. 2	max. 2 max. 2
Gebäudehöhe	max. 9.5 m	max. 8.1 m
Firsthöhe	max. 7.0 m	max. 5.5 m
Grundabstand zur Grenze	mind. 3.5 m	mind. 5.0
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m	
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20.0 m	16.0 m
Gebäuelänge*	max. 45.0 m	max. 16.0 m
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite*	max. 16.0 m	max. 12.0 m

*Für die Gebiete Weinberg und Schlossberg in der Zone K II a gilt eine max. Gebäuelänge von 25.0 m und eine max. Gebäudetiefe von 14.0 m.

Art. 20 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	mind. %	K II a	K II b
Freiflächenziffer	mind. %	20	50
Anrechenbare Geschossezahlen: - Vollgeschosse - Dachgeschosse - Untergeschoss ¹⁾	max. max. max.	3 2 1	2 2 1
Fassadenhöhe traufseitig	max. m	10.4	8.1
Fassadenhöhe giebelseitig	max. m	17.4	13.6
- Grundabstand	mind. m	3.5	5.0
- Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m		
- Zuschlagsfreie Fassadenlänge	m	20.0	16.0
- Gebäuelänge ²⁾	max. m	45.0	16.0
- Gebäudebreite ²⁾	max. m	16.0	12.0

¹⁾ Das Freilegen von anrechenbaren Untergeschossen ist in der Regel nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

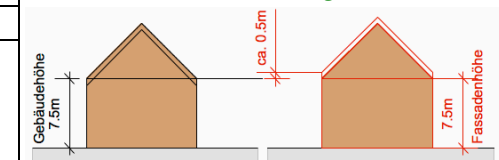
²⁾ Für die Gebiete Weinberg und Schlossberg in der Zone K II a gilt eine max. Gebäuelänge von 25.0 m und eine max. Gebäudebreite von 14.0 m.

²⁾ Die geschlossene Überbauung ist in der Zone K II a bis zur zulässigen Gebäuelänge der Zone gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Ausgenommen sind die Gebiete Weinberg und Schlossberg.

IVHB: Neuer Begriff Grünflächenziffer, auf Implementierung wird zugunsten einer Direktanwendung von § 238a PBG verzichtet

IVHB: Neuer Begriff
3.3 statt 3.0 m pro Vollgeschoss

IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe



IVHB: Gebäudebreite ist abschliessend in § 28 Abs. 2 ABV geklärt. Eine Definition für Gebäudetiefe besteht nicht.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 21 Schaufenster

Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 22 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° liegen. Für Besondere Gebäude können andere Dachformen zugelassen werden.

c) Kernzone III

Art. 23 Firstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art 24 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Freiflächenziffer	mind. 20 %
Anrechenbare Geschoszahl: Vollgeschosse Dachgeschosse	max. 2 max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.0 m
Firsthöhe	max. 7.0 m
Grundabstand zur Grenze	mind. 3.5 m
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge

Art. 21 Schaufenster

Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 22 Dachgestaltung

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° liegen. Für **Klein- und Anbauten** können andere Dachformen zugelassen werden.

c) Kernzone III

Art. 23 Firstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art. 24 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

			K III
Freiflächenziffer	mind. %		20
Anrechenbare Geschoszahl: - Vollgeschosse - Dachgeschosse - Untergeschoss ¹⁾	max. max. max.	2 2 1	
Fassadenhöhe traufseitig	max. m		7.6
Fassadenhöhe giebelseitig	max. m		14.6
- Grundabstand	mind. m		3.5
- Mehrlängenzuschlag		1/3 der Mehrlänge	

IVHB: Neuer Begriff Grünflächenziffer, auf Implementierung wird zugunsten einer Direktanwendung von § 238a PBG verzichtet

IVHB: Neuer Begriff 3.3 statt 3.0 m pro Vollgeschoss

IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20.0 m	- Zuschlagsfreie Fassadenlänge	m	20.0
Gebäuelänge	max. 30.0 m	- Gebäuelänge	max. m	30.0

Art. 25 Umnutzung von Ökonomiebauten

¹ Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiebauten mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.

² Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100 % für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° liegen. Für Besondere Gebäude können andere Dachformen zugelassen werden.

² Auf den im Kernzonenplan Oberfärgswil rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 sind Dachaufbauten nicht gestattet. Pro 50 m² Dachfläche dürfen auf diesen Gebäuden nicht mehr als zwei Dachfenster von je maximal 0.5 m² Glasfläche erstellt werden.

Art. 25 Umnutzung von Ökonomiebauten

¹ Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiebauten mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.

² Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100 % für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° liegen. Für **Klein- und Anbauten** können andere Dachformen zugelassen werden.

² Auf den im Kernzonenplan Oberfärgswil rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 sind Dachaufbauten nicht gestattet. Pro 50 m² Dachfläche dürfen auf diesen Gebäuden nicht mehr als zwei Dachfenster von je maximal **0.6 m²** Glasfläche erstellt werden.

¹⁾ Das Freilegen von anrechenbaren Untergeschossen ist in der Regel nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.
²⁾ Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Um Dachgeschosse besser nutzbar zu machen und eine grössere Flexibilität bei der Auswahl der Dachflächenfenster zu ermöglichen, wird die zulässige Grösse leicht angehoben.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3. Erleichterung für besonders gute Projekte

Art. 27 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.

3. Erleichterung für besonders gute Projekte

Art. 27 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders **guten Projekten** mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die **Fassadenhöhe** bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
------------------------	---------------------	---

B. ZENTRUMSZONE

Art. 28 Grundmasse

1

B. ZENTRUMSZONEN

Art. 28 Grundmasse

1

					Z4/100	Z6/150
Ausnutzungsziffer	max. 100 %	- Ausnutzungsziffer	max. %	100	100	150
Freiflächenziffer	mind. 15 %	Freiflächenziffer	mind. %	15		
Anrechenbare Geschosshöhen: Vollgeschosse Dachgeschosse	max. 4 max. 2	Anrechenbare Geschosshöhen: - Vollgeschosse - Dachgeschosse - Attikageschoss - Untergeschoss ¹⁾	max. max. max. max.	4 2 1 1	6 - - 1	
Gebäudehöhe	max. 15.5 m	- Fassadenhöhe traufseitig ²⁾	max. m	16.4	23.0	
Firsthöhe	max. 7.0 m	- Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer	max. m	23.4	-	
		- Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max. m	19.7	-	
Grundabstand	mind. 5.0 m	- Grundabstand	mind. m	5.0	5.0	
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20.0 m	- Zuschlagsfreie Fassadenlänge	m	20.0	20.0	
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m	- Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m			
Gebäuelänge	max. 50.0 m	- Gebäuelänge	max. m	50.0	50.0	

IVHB: Neuer Begriff Grünflächenziffer, auf Implementierung wird zugunsten einer Direktanwendung von § 238a PBG verzichtet

IVHB: Dachgeschoss bezieht sich nur noch auf Schrägdächer. Attikageschoss ist im PBG neu definiert und kann dadurch grösser als bisher in Erscheinung treten.

IVHB: Neuer Begriff 3.3 statt 3.0 m pro Vollgeschoss

IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe

IVHB: Fassadenhöhe + 3.3 m (Geschosshöhe gemäss PBG)

¹⁾ Das Freilegen von anrechenbaren Untergeschossen ist in der Regel nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

²⁾ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.



² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Art. 29 Dachgestaltung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Art. 29 Dachgestaltung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

² Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreiten.

IVHB: Gemäss Entscheid des Baurekursgerichtes in der Gemeinde Oetwil am See vom 9.8.2023 haben die Gemeinden keine Regelungskompetenz, um abweichend von § 275 Abs. 4 PBG einschränkende bzw. präzisierende Vorschriften zu erlassen.

Gültige Fassung

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art 30 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge von 50.0 m gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 31 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig. Strassenseitig sind im Unter- und Erdgeschoss bis auf eine Raumtiefe von 8.0 m, gemessen ab der Fassade, Wohnungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten entlang der Schlossbergstrasse und des Inselwegs.

² Der Wohnanteil muss mindestens 20 %, der Gewerbeanteil mindestens 30 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

Neue Fassung

³ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als **die Hälfte** der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal **0.6 m²**, Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

⁴ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 30 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge von 50.0 m gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 31 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig. Strassenseitig sind im Unter- und Erdgeschoss bis auf eine Raumtiefe von 8.0 m, gemessen ab der Fassade, Wohnungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten entlang der Schlossbergstrasse und des Inselwegs.

² Der Wohnanteil muss mindestens 20 %, der Gewerbeanteil mindestens 30 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IVHB: PBG sieht einen Zweitel anstatt einen Drittel der massgebenden Fassadenlänge als Grundlänge von Dachaufbauten vor. Das Mass wird übernommen.

Um Dachgeschosse besser nutzbar zu machen und eine grössere Flexibilität bei der Auswahl der Dachflächenfenster zu ermöglichen, wird die zulässige Grösse leicht angehoben.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
------------------------	---------------------	---

C. WOHNZONEN

Art. 32 Grundmasse

1

C. WOHNZONEN

Art. 32 Grundmasse

1

Zone	W1 mit Schrägdach	W1 mit Flachdach	W2a	W2b	W3	W4			W1/20		W2a/30	W2b/40	W3/60	W4/80
									mit Schrägdach	mit Flachdach				
Ausnützungsziffer max.	20 %	35 %	30 %	40 %	60 %	80 %	- Ausnützungsziffer	max. %	20	35	30	40	60	80
Anrechenbare Geschosszahlen: Vollgeschosse max. Dachgeschosse max.	1 1	2 -	2 2	2 2	3 2	4 2	Anrechenbare Geschosszahlen: - Vollgeschosse - Dachgeschosse oder - Attikageschoss - Untergeschoss ¹⁾	max. max.	1 1	2 -	2 2	2 2	3 2	4 2
Gebäudehöhe max.	4.5m	6.5m	7.5m	7.5m	10.5m	13.5m	- Fassadenhöhe traufseitig ²⁾	max. m	4.8	7.1	8.1	8.1	11.4	14.7
Firsthöhe max.	5.5m	2.5m	5.5m	5.5m	7.0m	7.0m	- Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer	max. m	10.3	-	13.6	13.6	18.4	21.7
							- Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max. m	-	-	11.4	11.4	14.7	18.0
Grundabstände mind. kleiner Grundabstand grosser Grundabstand	6.0m 10.0m	6.0m 10.0m	5.0m 8.0m	5.0m 8.0m	6.0m 10.0m	6.0m 12.0m	- Kleiner Grundabstand	mind. m	6.0	6.0	5.0	5.0	6.0	6.0
							- Grosser Grundabstand	mind. m	10.0	10.0	8.0	8.0	10.0	12.0
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	In allen Zonen 16 m						- Zuschlagsfreie Fassadenlänge	m	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6 m						- Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6 m						
Gebäuelänge max.	25.0 m	25.0m	25.0m	35.0m	50.0 m	50.0 m	- Gebäuelänge	max. m	25.0	25.0	25.0	35.0	50.0	50.0

IVHB: Dachgeschoss bezieht sich nur noch auf Schrägdächer. Attikageschoss ist neu definiert und erscheint dadurch grösser als bisher.

3.3 statt 3.0 m pro Vollgeschoss

IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe

IVHB: Fassadenhöhe + 3.3 m (Geschosshöhe gemäss PBG)

Gültige Fassung

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäude-lücke geschlossen wäre.

² Die geschlossene Überbauung ist in allen Zonen bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 33 Dachgestaltung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je

Neue Fassung

¹⁾ Das Freilegen von anrechenbaren Untergeschossen ist in der Regel nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

²⁾ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

² Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

³ Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäude-lücke geschlossen wäre.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist in allen Zonen bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 33 Dachgestaltung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

² Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.

IVHB: Gemäss Entscheid des Baurekursgerichtes in der Gemeinde Oetwil am See vom 9.8.2023 haben die Gemeinden keine Regelungskompetenz, um abweichend von § 275 Abs. 4 PBG einschränkende bzw. präzisierende Vorschriften zu erlassen.

IVHB: Neuregelung mit Art. 32 Abs. 1 BZO

IVHB: PBG sieht einen Zweitel anstatt einen Drittel der massgebenden Fassadenlänge als

Gültige Fassung

eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 34 Untergeschosse

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von 7.0 m nicht überschreiten.

Art. 35 Wohnzone W1

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig. Läden sind nicht gestattet.

Art. 36 Wohnzone W2a

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig.

Art. 37 Wohnzone W2b, W3 und W4

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und nicht störende Gewerbe zulässig.

Neue Fassung

eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.6 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

³ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 34 Untergeschosse

Nicht anrechenbare **und anrechenbare** Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten **von** Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von **6.0 m pro zusammenhängende Baute** nicht überschreiten.

Art. 35 Wohnzone W1/20

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig. Läden sind nicht gestattet.

Art. 36 Wohnzone W2a/30

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig.

Art. 37 Wohnzone W2b/40, W3/60 und W4/80

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und nicht störende Gewerbe zulässig.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Grundlänge von Dachaufbauten vor. Das Mass wird übernommen.

Um Dachgeschosse besser nutzbar zu machen und eine grössere Flexibilität bei der Auswahl der Dachflächenfenster zu ermöglichen, wird die zulässige Grösse leicht angehoben.

Es wird präzisiert, dass sich die Einschränkung nicht auf einzelne Gebäudeteile (Hauptgebäude, Anbaute etc.) bezieht, sondern die gesamte Baute.

Die maximale Breite wird im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung um 1 m reduziert.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

**D. WOHNZONEN MIT
 GEWERBEERLEICHTERUNG**

**D. WOHNZONEN MIT
 GEWERBEERLEICHTERUNG**

Art. 38 Grundmasse

Art. 38 Grundmasse

Zone	WG2	WG3	WG4			WG2/40	WG3/60	WG4/80
Ausnützungsziffer max.	40 %	60 %	80 %	- Ausnützungsziffer	max. %	40	60	80
Anrechenbare Geschosszahl: Vollgeschosse max. Dachgeschosse max.	2 2	3 2	4 2	Anrechenbare Geschosszahlen: - Vollgeschosse - Dachgeschosse - Attikageschoss - Untergeschoss ¹⁾	max. max. max. max.	2 2 1 1	3 2 1 1	4 2 1 1
Gebäudehöhe max.	8.0 m	11.5 m	14.5 m	- Fassadenhöhe traufseitig ²⁾	max. m	8.3	12.1	15.4
Firsthöhe max.	5.5 m	7.0 m	7.0 m	- Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer	max. m	13.8	19.3	22.4
				- Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max. m	11.6	15.4	18.7
Grundabstände mind. kleiner Grundabstand grosser Grundabstand	5.0 m 8.0 m	6.0 m 10.0 m	6.0 m 12.0 m	- Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0	6.0	6.0
				- Grosser Grundabstand	mind. m	8.0	10.0	12.0
Zuschlagsfreie Fassadenlänge:	In allen Zonen 20 m			- Zuschlagsfreie Fassadenlänge	m	20.0	20.0	20.0
Mehrlängenzuschlag:	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m			- Mehrlängenzuschlag:	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m			
Gebäuelänge max.	35.0 m	50.0 m	50.0 m	- Gebäuelänge	max. m	35.0	50.0	50.0

IVHB: Dachgeschoss bezieht sich nur noch auf Schrägdächer. Attikageschoss ist neu definiert und erscheint dadurch grösser als bisher.

3.3 statt 3.0 m pro Vollgeschoss

IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe

IVHB: Fassadenhöhe + 3.3 m (Geschosshöhe gemäss PBG)

¹⁾ Das Freilegen von anrechenbaren Untergeschossen ist in der Regel nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.
²⁾ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundabstand der jeweiligen Zone, wird der

Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundabstand der jeweiligen Zone, wird der

Gültige Fassung

Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Art. 39 Dachgestaltung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Neue Fassung

Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Art. 39 Dachgestaltung

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

² Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als **die Hälfte** der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal **0.6 m²**, Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IVHB: Dieser Artikel ist nicht mehr bewilligungsfähig, da das Attikageschoss nun abschliessend definiert ist. Entscheide am Bau- rekursgericht sind noch hängig (Oetwil am See und Weiningen).

IVHB: Neuregelung mit Art. 38 Abs. 1 BZO

IVHB: PBG sieht einen Zweitel anstatt einen Drittel der massgebenden Fassadenlänge als Grundlänge von Dachaufbauten vor. Das Mass wird übernommen.

Um Dachgeschosse besser nutzbar zu machen und eine grössere Flexibilität bei der Auswahl der Dachflächenfenster zu ermöglichen, wird die zulässige Grösse leicht angehoben.

Gültige Fassung

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 40 Untergeschosse

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von 7.0 m nicht überschreiten.

Art. 41 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 42 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig.

Die Wohnzwecken dienende Fläche muss wenigstens 40 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

Neue Fassung

³ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 40 Untergeschosse

Nicht anrechenbare **und anrechenbare** Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von **6.0 m pro zusammenhängende Baute** nicht überschreiten.

Art. 41 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 42 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig.

² Die Wohnzwecken dienende Fläche muss wenigstens 40 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

³ In den im Zonenplan mit Mindestgewerbeanteil speziell bezeichneten Gebieten Eichwies und Tannenbergl/Gubel sind in den Erdgeschossen lediglich gewerbliche Nutzungen sowie Erschliessungsflächen zulässig.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Es wird präzisiert, dass sich die Einschränkung nicht auf einzelne Gebäudeteile (Hauptgebäude, Anbaute etc.) bezieht, sondern die gesamte Baute.

Die maximale Breite wird im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung um 1 m reduziert.

Mit der Umzonung der Gewerbeflächen in den Gebieten Eichwies und Tannenbergl/Gubel sollen keine gewerblichen Flächen im Bestand verloren gehen. Es wird deshalb ein höherer Gewerbeanteil vorgeschrieben.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
------------------------	---------------------	---

E. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

Art. 43 Grundmasse

1

Zone	G	I
Baumassenziffer max.	5.0 m ³ /m ²	7.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer mind.	10 %	10 %
Gebäudehöhe max.	13.5 m	17.5 m
Firsthöhe max.	3.5 m	3.5 m
Grundabstand mind.	3.5 m	3.5 m

² Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen, Kernzonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Abstand von 10.0 m einzuhalten.

³ Die mit der Freiflächenziffer errechnete Fläche ist als Grünfläche zu gestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

Art. 44 Nutzweise, Bauweise

¹ Die Gewerbe- und Industriezonen sind in erster Linie für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen.

² In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende, in der Industriezone auch stark störende Betriebe zulässig.

³ In den Gewerbe- und Industriezonen sind Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen gestattet.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

E. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

Art. 43 Grundmasse

1

		G5	I7
- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	5.0	7.0
Freiflächenziffer	mind.-%	10	10
- Fassadenhöhe traufseitig	max. m	13.5	17.5
- Gesamthöhe	max. m	17.0	21.0
- Grundabstand	mind. m	3.5	3.5

² Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen, Kernzonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Abstand von 10.0 m einzuhalten.

Art. 44 Nutzweise, Bauweise

¹ Die Gewerbe- und Industriezonen sind in erster Linie für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen.

² In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende, in der Industriezone auch stark störende Betriebe zulässig.

³ In den Gewerbe- und Industriezonen sind Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen gestattet.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

IVHB: Neuer Begriff Grünflächenziffer, auf Implementierung wird zugunsten einer Direktanwendung von § 238a PBG verzichtet

IVHB: Fassadenhöhe + bisherige Firsthöhe. Die zulässige Höhe wird zwischen Schräg- und Flachdächern aufgrund der geringen Differenz nicht unterschieden.

Direktanwendung von § 238a PBG erübrigt eine weitere Definition.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>⁵ In Ergänzung zu Art. 44 Abs. 1 und 2 sind die nachstehenden Gewerbe- und Industriezonen aufgrund der infrastrukturellen und verkehrstechnischen Voraussetzungen in erster Linie bestimmt für:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Joweid Zentrum, Neuhof / Pilgerhof, Embru Areal: Industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebeb) Waldau: Produktionsbetriebec) Eichwies: Handwerkliche Gewerbebetriebed) Roosriet: Handwerkliche und publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen <p>In den Gebieten a) und b) sind überdies Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben, wie Fabrikläden, Verkaufslager von Handwerksbetrieben oder Neuwagenausstellungen von Garagenbetrieben, im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung.</p>	<p>⁵ In Ergänzung zu Art. 44 Abs. 1 und 2 sind die nachstehenden Gewerbe- und Industriezonen aufgrund der infrastrukturellen und verkehrstechnischen Voraussetzungen in erster Linie bestimmt für:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Joweid Zentrum, Neuhof / Pilgerhof, Embru Areal: Industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebeb) Waldau: Produktionsbetriebec) Eichwies: Handwerkliche Gewerbebetriebec) Roosriet: Handwerkliche und publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen <p>In den Gebieten a) und b) sind überdies Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben, wie Fabrikläden, Verkaufslager von Handwerksbetrieben oder Neuwagenausstellungen von Garagenbetrieben, im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung.</p>	<p><i>Umzonung Eichwies zu Zone WG4/80.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 45 Bauweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

² Im Übrigen gelten nur die weiteren Bestimmungen dieser Bauordnung (Art. 52-62) und die kantonalrechtlichen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

G. ERHOLUNGSZONE

Art. 46 Bauweise

¹ Die Erholungszone gliedert sich gemäss Zonenplan in die Teilzonen A (Familiengärten), B (Schwimmbad) und C (Spiel- und Sportanlagen).

² In den Teilzonen A sind Familiengärten mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine maximale Grundfläche von 10.0 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6.0 m und eine grösste Höhe von 3.0 m nicht übersteigen. In der Teilzone B sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb des Schwimmbades zulässig. In der Teilzone C sind Bauten und Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen gestattet.

³ Allgemein ist die geschlossene Überbauung gestattet. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone sind deren Grenzabstände einzuhalten.

F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 45 Bauweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

² Im Übrigen gelten nur die weiteren Bestimmungen dieser Bauordnung (Art. 52-62) und die kantonalrechtlichen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

G. ERHOLUNGSZONE

Art. 46 Bauweise

¹ Die Erholungszone gliedert sich gemäss Zonenplan in die Teilzonen **Ea** (Familiengärten), **Eb** (Schwimmbad) und **Ec/9** (Spiel- und Sportanlagen).

² In den Teilzonen **Ea** sind Familiengärten mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine maximale Grundfläche von 10.0 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6.0 m und eine grösste Höhe von 3.0 m nicht übersteigen.

³ In der Teilzone **Eb** sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb des Schwimmbades zulässig.

⁴ In der Teilzone **Ec/9** sind Bauten und Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen gestattet. **Es gilt eine Überbauungsziffer von maximal 9 %.**

⁵ Allgemein ist die geschlossene Überbauung gestattet. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone sind deren Grenzabstände einzuhalten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

III. **BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN UND GESTALTUNGSPLANPFLICHTGEBIETE**

Art. 47 **Allgemeine Anforderungen für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete**

¹ Zur Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen bei Neubauten maximal 50 % fossile Energieträger (inkl. gesetzliche Vorgabe) eingesetzt werden. Strengere Vorgaben des kantonalen Rechts und anders lautende Anordnungen der kommunalen Energieplanung gehen vor.

² Es sind in der Regel einheimische und standortgerechte Baumarten, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Die Umgebung ist nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten.

A) AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 48 **Zulässigkeit**

¹ Arealüberbauungen im Sinne der §§ 69 ff. PBG sind in den Zonen KI, K II a, K II b, Z, W2a, W2b, W3, W4, WG2, WG3 und WG4 zugelassen.

² Die Arealfläche muss folgende Mindestmasse umfassen:

- In den Zonen W2a, W2b und WG2 = 2'000 m²
- In den Zonen KI, K II a, K II b und Z = 3'000 m²
- In den Zonen W3, WG3, W4 und WG4 = 4'000 m²

Art. 49 **Besondere Vorschriften**

¹ Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um höchstens 15 % der zonengemässen Ausnutzung, in der Zentrumszone um höchstens 30 %.

III. **BESONDERE INSTITUTE**

A) AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 48 **Zulässigkeit**

¹ Arealüberbauungen im Sinne der §§ 69 ff. PBG sind in den Zonen KI, K II a, K II b, **Z4/100, Z6/150**, W2a/30, W2b/40, W3/60, W4/80, WG2/40, WG3/60 und WG4/80 zugelassen.

² Die Arealfläche muss folgende Mindestmasse umfassen:

- In den Zonen W2a/30, W2b/40 und WG2/40 = 2'000 m²
- In den Zonen KI, K II a, K II b, **Z4/100** und **Z6/150** = 3'000 m²
- In den Zonen W3/60, WG3/60, W4/80 und WG4/80 = 4'000 m²

Art. 49 **Besondere Vorschriften**

¹ Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um höchstens 15 % der zonengemässen Ausnutzung, in den Zentrumszonen um höchstens 30 %.

Neuer Titel, da neu nebst der Arealüberbauung und Gestaltungsplanpflicht auch Sonderbauvorschriften geregelt sind.

Neues Energiegesetz schreibt eine Energieerzeugung mit erneuerbaren Energien sowie die Eigenstromproduktion vor. Aus Sicht SKW braucht es Artikel 47 Abs. 1 BZO nicht mehr.

Mit der Direktanwendung von § 238a PBG wird diesen Anliegen Rechnung getragen

Gültige Fassung

² Die Gebäudelängen sind nicht begrenzt.

³ In den Zonen W2b, WG2 und K II b sind maximal drei Vollgeschosse; in den Zonen KI und K II a maximal vier Vollgeschosse, in den Zonen Z, W3 und WG3 maximal fünf Vollgeschosse und in den Zonen W4 und WG4 maximal sechs Vollgeschosse gestattet. Für jedes zulässige Mehrgeschoss kann die Gebäudehöhe um 3.0 m erhöht werden.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Modell mit den angrenzenden Nachbarliegenschaften einzureichen. Zur Beurteilung der Wohnlichkeit können Schattenwurfuntersuchungen verlangt werden.

⁵ Für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Erfüllung der Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG ist ein Fachgutachten einzuholen.

B) GESTALTUNGSPLANPFLICHT- GEBIETE

Art. 50 Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

³ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.

Neue Fassung

² Die Gebäudelängen sind nicht begrenzt.

³ In den Zonen W2b/40, WG2/40 und K II b sind maximal drei Vollgeschosse; in den Zonen KI und K II a maximal vier Vollgeschosse, in den Zonen Z4/100, W3/60 und WG3/60 maximal fünf Vollgeschosse und in den Zonen Z6/150, W4/80 und WG4/80 maximal sechs Vollgeschosse gestattet. Für jedes zulässige Mehrgeschoss kann die **Fassadenhöhe** um 3.3 m erhöht werden. **In der Zone Z6/150 erhöht sich ungeachtet davon die Fassadenhöhe auf maximal 25 m.**

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Modell mit den angrenzenden Nachbarliegenschaften einzureichen. Zur Beurteilung der Wohnlichkeit können Schattenwurfuntersuchungen verlangt werden.

⁵ Für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Erfüllung der Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG ist ein Fachgutachten einzuholen.

B) GESTALTUNGSPLANPFLICHT- GEBIETE

Art. 50 Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

³ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Im Sinne von zeitgemässen Wohnungsstandards wird die Fassadenhöhe pro Vollgeschoss auf die im § 279 PBG (Fassung 2017) definierten 3.3 m angehoben.

Gebäude über 25 m Fassadenhöhe gelten als Hochhäuser und müssten entsprechend speziell ausgewiesen werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁴ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

⁴ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

⁵ Der Hochwasserschutz ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen

Art. 51 Spezifische Anforderungen

- a) Gebiet Sunnengarten:
Im Gebiet Sunnengarten müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig in die landschaftlich exponierte Hangsituation eingefügt werden. Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- b) Gebiet Bergacher:
Im Gebiet Bergacher müssen Bebauung, Freiraum und Erschliessung sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere ist die markante Geländekuppe samt einem angemessenen Aussichtsreich als Freiraum zu erhalten und zu gestalten sowie öffentlich zugänglich zu machen. Das Gebiet darf nicht als Arealüberbauung überbaut werden.
- c) Gebiet Embru:
Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. a) gelten für das Embru Areal die folgenden spezifischen Anforderungen:
 - Mit einer Neuüberbauung des Embru Areals soll der Eingang zum Ortszentrum von Rüti städtebaulich ansprechend akzentuiert werden.
 - Neu-, Um- und Ersatzbauten müssen sorgfältig in die Baustruktur der Umgebung eingegliedert werden. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung muss bei einer Neuüberbauung eine minimale Baumassenziffer von 5.5 m³/m² erreicht werden.

Art. 51 Spezifische Anforderungen

- a) Gebiet Sunnengarten:
Im Gebiet Sunnengarten müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig in die landschaftlich exponierte Hangsituation eingefügt werden. Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- b) Gebiet Bergacher:
Im Gebiet Bergacher müssen Bebauung, Freiraum und Erschliessung sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere ist die markante Geländekuppe samt einem angemessenen Aussichtsreich als Freiraum zu erhalten und zu gestalten sowie öffentlich zugänglich zu machen. Das Gebiet darf nicht als Arealüberbauung überbaut werden.
- c) Gebiet Embru:
Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. a) gelten für das Embru Areal die folgenden spezifischen Anforderungen:
 - Mit einer Neuüberbauung des Embru Areals soll der Eingang zum Ortszentrum von Rüti städtebaulich ansprechend akzentuiert werden.
 - Neu-, Um- und Ersatzbauten müssen sorgfältig in die Baustruktur der Umgebung eingegliedert werden. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung muss bei einer Neuüberbauung eine minimale Baumassenziffer von 5.5 m³/m² erreicht werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>d) Gebiet Waldau: Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. b) gelten für das Gebiet Waldau die folgenden spezifischen Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mit einer Neuüberbauung des Gebietes in der Waldau soll Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Waldrand genommen werden.	<p>d) Gebiet Waldau: Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. b) gelten für das Gebiet Waldau die folgenden spezifischen Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mit einer Neuüberbauung des Gebietes in der Waldau soll Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Waldrand genommen werden. <p>e) Gebiet Joweid:</p> <ul style="list-style-type: none">- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen, die eine gute Integration ins Ortsbild gewährleistet.- Die Zugänglichkeit des Bahnhofs sowie eine öffentliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sind nach dem Koexistenz-Prinzip sicherzustellen.- Die Parkierung ist ortsbildverträglich zu organisieren. Um Flächen für aufenthaltsfreundliche Aussenräume und die Bebauung freizuspielen, ist die Parkierung möglichst unterirdisch anzuordnen.- Die Anzahl an Parkfeldern orientiert sich am minimalen massgeblichen Bedarf. Es ist zudem zu prüfen, ob die Anzahl Parkfelder mittels Mobilitätskonzept weiter reduziert werden kann.- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende und für die Öffentlichkeit zugängliche Freiräume unter Berücksichtigung eines guten Lokalklimas zu schaffen.- Es ist eine gute Wohnqualität hinsichtlich des Lärms (Gewerbebetriebe, Neuanlagen, Strassenlärm) sicherzustellen.	

C) SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR NACHHALTIGE SIEDLUNGS-ERNEUERUNG

Art. 51a Zweck und Geltungsbereich

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.

Art. 51b Abweichungen von der Regelbauweise

Es können folgende Abweichungen von den Grundmassen gemäss Art. 32 und 38 BZO beansprucht werden:

- Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses bei Bestandesbauten.
- Erhöhung zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3.3 m bei Bestandesbauten.
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer um nominal 20 %, wenn das Bestandsgebäude um ein Vollgeschoss erhöht wird.
- Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrößerung der Fassadenhöhe zu beachten.
- Ersatzneubauten und Neubauten müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

Der Geltungsbereich der SBV sollte sich auf Mehrfamilienhausgebiete mit einem tiefen Stockwerkeigentumsanteil konzentrieren.

Die SBV können sowohl von bestehenden als auch teilweise von neuen Gebäuden beansprucht werden.

Über den Bestand hinaus besteht die Möglichkeit von Ersatzneubauten, bei denen die Abstandsprivilegierung erhalten werden kann. Solche Gebäude können jedoch kein zusätzliches Vollgeschoss beanspruchen. Ein Bedürfnis nach Ersatzneubauten kann insbesondere bei knappen Raumhöhen oder schlechtem baulichem Zustand bestehen. In Neubauten darf jedoch maximal die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche liegen, der Rest muss in Bestandesbauten (inkl. Aufstockung) realisiert werden (vgl. Art. 51 c BZO).



Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Energieeffizienz oder des Gewässerraums liegt.

Art. 51c Voraussetzungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Quartierstruktur ist durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale zu stärken.
- Es sind zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.
- Die Gebäudehülle ist gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten zu sanieren.
- Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche muss in Bestandesbauten (einschliesslich Aufstockungen) realisiert werden.
- Der Baumbestand ist zu schonen und wo möglich zu erhalten.
- Die Parkplatzanzahl hat sich am minimalen massgeblichen Bedarf gemäss Art. 55a BZO zu orientieren.
- Der Hochwasserschutz ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

² Es gelten die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- Kompakte Erscheinung mit einheitlichen Dachformen
- Erhalt und Aufwertung der begrünten Freiflächen
- Aufwertung des Strassenanstosses und weiteren öffentlich zugänglichen und einsehbaren Aussenräumen
- Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen

³ Die Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Gebäude in Arealüberbauungen und in rechtskräftigen Gestaltungsplangebieten.

IV. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 52 Messweise der Gebäudehöhe

Die Messweise der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

Art. 53 Besondere Gebäude

Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, welche nicht grösser als 50 m² oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gilt ein Grundabstand von 3.5 m. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 54 Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Entlang von Gemeindestrassen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie für Besondere Gebäude gemäss Art. 53 BZO gegenüber Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Abstand von 3.5 m. Entlang von Staatsstrassen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 55 Fahrzeugabstellplätze

¹ Der Grenzbedarf der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze (Pflichtparkplätze/PP) richtet sich nach den Angaben der nachstehenden Tabelle, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden. Soweit nicht separate Regelungen gelten, ist für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze die Geschossfläche (mGF) massgebend. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden ohne

IV. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 52 Messweise der Fassadenhöhe

Die Messweise der Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

Art. 53 Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV, welche nicht grösser als 50 m² oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gilt ein Grundabstand von 3.5 m. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 54 Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Entlang von Gemeindestrassen gilt für unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV sowie für Klein- und Anbauten gemäss Art. 53 BZO gegenüber Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Abstand von 3.5 m. Entlang von Staatsstrassen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 55 Grenzbedarf Fahrzeugabstellplätze

¹ Der Grenzbedarf der erforderlichen Autoabstellplätze (Pflichtparkplätze/PP) richtet sich nach den Angaben der nachstehenden Tabelle. Soweit nicht separate Regelungen gelten, ist für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze die Bruttogeschossfläche (mBGF) massgebend. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

Bruchteile werden erst nach den Reduktionsfaktoren auf-/abgerundet

Verwendete Definition der «mGF» entspricht der massgeblichen Bruttogeschossfläche der kantonalen Wegleitung.

Die Definition der mBGF wird für eine bessere Übersichtlichkeit in einen separaten Absatz nach der Tabelle verschoben.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Abstellplätze für <i>Nutzungsart</i>	Bewohnerschaft und Beschäftigte	Besuchende und Kundschaft
Wohnen Einfamilienhäuser	2 PP pro Haus	1 PP pro Haus Der Vorplatz zu Garagen kann als Abstellplatz für Besucher gezählt werden.	Wohnen Einfamilienhäuser	2 PP/Haus	1 PP/Haus Der Vorplatz zu Garagen kann als Abstellplatz für Besuchende gezählt werden.
Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohnungen)	1 PP pro 80 m ² mGF mind. Aber 1 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnungen, mind. 1 PP pro Haus	Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohnungen)	1 PP/Wohnung oder 1 PP/100 m ² mBGF	10 % der PP für Wohnungen, mind. 1 PP/Haus
Dienstleistungen publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb, öffentliche Verwaltung, Bank, Reisebüro, Arztpraxis, Kopieranstalt, chemische Reinigung, Coiffeur usw.)	1PP/80 m ² mGF, jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 100 m ² mGF	Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltungen, Gewerbe und Industrie ¹⁾ Publikumsorientierte DL-Betriebe ²⁾	1PP/80 m ² mBGF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	1 PP/100 m ² mBGF
Nicht publikumsorientiert (z.B. reine Büros)	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF	Nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe ³⁾	1 PP/80 m ² mBGF	1 PP/300 m ² mBGF
Industrie- und Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe)	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 750 m ² mGF	Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/50 m ² mBGF	1 PP/500 m ² mBGF
			Industrie und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mBGF	1 PP/750 m ² mBGF
			Lagerflächen	1 PP/500 m ² mBGF	–
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel und Nichtlebensmittel	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 30 m ² mGF	Verkaufsgeschäfte Lebensmittel	1 PP/150 m ² mBGF	1 PP/30 m ² mBGF
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m ² mGF	1 PP / 70 m ² mGF	Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m ² mBGF	1 PP/70 m ² mBGF
			Gastbetriebe		
			Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze

*Die kantonale Wegleitung sowie die Empfehlung der Agglo-Obersee unterscheiden nicht zwischen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Es gilt grundsätzlich ein Wert von 1 PP pro Wohneinheit. Die Agglo-Obersee empfiehlt alternativ zudem 1 PP pro 100 m².
 10 % entspricht der kantonalen Wegleitung, der Empfehlung der AggloObersee und ist ein gängiger, weit verbreiteter Wert.
 Präzisierung der verschiedenen «Dienstleistungen» in Anlehnung an die kantonale Wegleitung.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Einkaufszentren ab 2'000 m ² Verkaufsfläche bzw. ca. 3'000 m ² GF mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Restaurant etc.	1 PP / 250 m ² mGF	1 PP / 60 m ² mGF	<b style="color: red;">Einkaufs- und Freizeitnutzungen Einkaufszentren ab 2'000 m ² Verkaufsfläche bzw. ca. 3'000 m ² GF mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Restaurant etc.
Andere Nutzungsarten	Die Zahl der PP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)		Die Zahl der PP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).
<div style="color: red; font-size: small;"> ¹⁾ <i>Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern</i> ²⁾ <i>z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb</i> ³⁾ <i>z.B. Handwerksbetriebe ohne Ladenbetrieb</i> </div> <div style="font-size: small;"> ² Die massgebliche Bruttogeschossfläche (mBGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV). ³ Die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Berechnung des Grenzbedarfes berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann. </div>			

Effizientere Nutzung des vorhandenen Platzes durch doppelte Nutzung von Abstellplätzen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

² In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan Mst.: 1:5000 "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" massgebend.

Art. 55a Massgeblicher Bedarf

¹ Der gemäss Art. 55 Abs. 1 ermittelte Grenzbedarf darf entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs auf folgende Prozentwerte reduziert werden (massgeblicher Bedarf). Für die Zuteilung von einzelnen Grundstücken zum jeweiligen Reduktionsgebiet (Güteklasse) ist der Ergänzungsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» massgebend. Der Gemeinderat kann den Ergänzungsplan periodisch an veränderte Gegebenheiten der ÖV-Erschliessung anpassen. Der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen beträgt auf Basis des Ergänzungsplans:

Benutzerkategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden		Benutzerkategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohnerschaft		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		Min. (%)	Max. (%)	Min. (%)	Max. (%)	Min. (%)	Max. (%)
Klasse A	40 %	60 %	20 %	30 %	30 %	60 %	Klasse A	40	60	20	30	30	60
Klasse B	55 %	80 %	30 %	45 %	45 %	70 %	Klasse B	55	80	30	45	45	70
Klasse C, D	70 %	110 %	45 %	90 %	50 %	100 %	Klasse C, D	70	100	45	90	50	100
Keine Klasse	100 %	120 %	90 %	110 %	90 %	110 %	Klasse E und übriges Gebiet	100	120	90	110	90	110

³ Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.

⁴ Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.

⁵ In Abweichung zu Abs. 2 dürfen bei Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung für Kunden in allen Güteklassen mindestens drei Abstellplätze erstellt werden.

⁶ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann im Einzelfall gegenüber der Berechnungsweise von Absatz 1 und 2 abgewichen werden.

⁷ Besteht im Einzelfall ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern,

² Die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze für die Bewohnerschaft, Beschäftigte, Besuchende und die Kundschaft kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.

³ Ergibt die Berechnung des massgeblichen Bedarfs keine ganze Zahl, werden Bruchteile über 0.5 am Ende der Berechnung aufgerundet.

⁴ In Abweichung zu Abs. 1 darf bei Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung für Kundschaft in allen Güteklassen mindestens ein Abstellplatz erstellt werden.

Separater Artikel für bessere Übersicht

Die Reduktionsfaktoren gelten für sämtliche Gebiete und nicht bloss bei besonders guter ÖV-Erschliessung.

Geschlechtsneutrale Formulierung

Präzisierung um Missverständnisse bzgl. wo die Rundung stattfindet, vorzubeugen.

Die Anzahl wird auf ein zeitgemässes Niveau gesenkt.

Verschoben zu Art. 55b Abs. 1.

Verschoben zu Art. 55b Abs. 2.

Gültige Fassung

kann die Zahl der Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl weiter begrenzt werden.

⁸ Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.

⁹ Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009, SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Grenzbedarf erstellt werden. Eine Ausweisung innerhalb des massgeblichen Grenzbedarfes ist aber zulässig.

¹⁰ Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, sind zusätzlich zu den PW-Abstellplätzen an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen für Zweiräder bereitzustellen. Sie sind in der Regel in der Nähe des Gebäudeeingangs und witterungsgeschützt anzuordnen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Neue Fassung

⁵ Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.

⁶ Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009, SN 521 500).

Art. 55b Besondere Verhältnisse

¹ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann im Einzelfall gegenüber der Berechnungsweise von **Art. 55 Abs. 1 und Art. 55a Abs. 1** abgewichen werden.

² Besteht im Einzelfall ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl weiter begrenzt werden. **Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.**

Art. 55c Autoarme/autofreie Nutzung

¹ **Das Angebot von Autoabstellplätzen für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoarmer oder autofreier Nutzungen**

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Behindertenparkplätze sind Teil des massgeblichen Bedarfes.

Verschoben zu Art. 57a.

Weitere Reduktion der Autoabstellplätze über Mobilitätskonzept zulassen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 56 Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Baupflichtiger die nach Art. 55 erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann er sich nicht innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung zur Bereitstellung von Abstellplätzen an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

² Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautionsicherung sicherzustellen.

³ Kann sich der Abgabepflichtige später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

kann, mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuchende, bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme oder autofreie Nutzungen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde.
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

³ Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts fest, ist eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 56 Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf eine baupflichtige Person oder Firma die nach Art. 55 bis 55c erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann sie sich nicht innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung zur Bereitstellung von Abstellplätzen an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat sie der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

² Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautionsicherung sicherzustellen.

³ Kann sich die abgabepflichtige Person oder Firma später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann sie die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihr zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Entspricht weitgehend der Vorlage aus der Empfehlung der Agglo-Obersee.

Geschlechterneutrale Formulierung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 57 Parkraumplanung, Parkraumfonds

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

² Die Ersatzabgaben gemäss Art. 52 werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 57 Parkraumplanung, Parkraumfonds

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

² Die Ersatzabgaben gemäss **Art. 56** werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Korrektur

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 57a Veloabstellplätze

¹ Für Velos ist mindestens die folgende Anzahl Veloabstellplätze (VP) zu erstellen:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohnerschaft und Beschäftigte	Besuchende und Kundschaft
Wohnungen	1 VP pro Zimmer	Im Richtwert für Bewohnerschaft enthalten
Verkaufsgeschäfte	2 VP/10 Beschäftigte oder 1 VP/100 m ² mBGF	2 VP/10 gleichzeitige Kund:innen
Restaurants	2 VP/10 Beschäftigte	2 VP/10 Sitzplätze
Schule, Unterstufe	2 VP/10 Beschäftigte	2 VP/10 Schüler:innen
Schule, Oberstufe	2 VP/10 Beschäftigte	6 VP/10 Schüler:innen
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe ¹⁾	2 VP/10 Beschäftigte oder 1 VP/100 m ² mBGF	3 VP/10 Beschäftigte oder 1.5 VP/100 m ² mBGF
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 VP/10 Beschäftigte oder 1.5 VP/100 m ² mBGF	2 VP/10 Beschäftigte oder 1.5 VP/100 m ² mBGF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 VP/10 Beschäftigte oder 1 VP/100 m ² mBGF	0.5 VP/10 Beschäftigte oder 0.25 VP/100 m ² mBGF
Gewerbe und Industrie	2 VP/10 Beschäftigte oder 0.4 VP/100 m ² mBGF	0.5 VP/10 Beschäftigte oder 0.1 VP/100 m ² mBGF
Freibad	2 VP/10 Beschäftigte	5 VP/10 gleichzeitig Besuchende
Sportanlagen, Hallenbäder	2 VP/10 Beschäftigte	4 VP/10 gleichzeitig Besuchende
Andere Nutzungsarten	Die Zahl der Veloabstellplätze bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).	

¹⁾ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb

Förderung des Veloverkehrs durch mehr und attraktivere Abstellplätze. Entspricht den Zielen des Richtplans.

Formulierung entspricht weitgehend der Vorlage der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 58 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspielplätze und Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten. Sie sind an besonnter Lage anzulegen, zweckmässig und natürlich zu gestalten. Bei grösseren Spielplätzen ist eine Fachperson für Spielplatzgestaltung beizuziehen.

² Spiel- und Ruheflächen sowie allfällige Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche (ohne Aussenwände) umfassen. Diese sind möglichst zusammenhängend anzuordnen.

Art. 59 Dachbegrünung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

² In begründeten Fällen kann die Baubehörde eine Erhöhung der Minimalwerte verlangen.

³ Die Veloabstellplätze sind ebenerdig oder über eine Rampe fahrend erreichbar zu realisieren. Langzeitveloabstellplätze können auch unterirdisch realisiert werden.

⁴ Anordnung und Abmessungen richten sich in der Regel nach den aktuellen VSS-Normen.

Art. 57b Kinderwagenstellplätze und fahrzeugähnliche Geräte

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, ebenerdig zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte bereitzustellen.

Art. 58 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspielplätze und Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten. Sie sind an besonnter Lage anzulegen, zweckmässig und natürlich zu gestalten. Bei grösseren Spielplätzen ist eine Fachperson für Spielplatzgestaltung beizuziehen.

² Spiel- und Ruheflächen sowie allfällige Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche (ohne Aussenwände) umfassen. Diese sind möglichst zusammenhängend anzuordnen.

Verschoben zu Art. 62d

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 60 Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten, können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

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

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen, sowie Zonen für öffentliche Bauten, wobei gegenüber Wohnzonen (inklusive Kern- und Zentrumszonen) in der Regel ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten ist.
2. Priorität: Äussere Grenzbereiche von Industrie- und Gewerbebezonen sowie von Zonen für öffentliche Bauten (Randlagen im Abstand von weniger als 100 m gegenüber der nächsten Wohnzone, inklusive Kern- und Zentrumszonen).
3. Priorität: Alle anderen Bauzonen

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.

Art. 61 Inanspruchnahme öffentlicher Grund

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen und dem Gebührentarif der kantonalen Sondergebührenverordnung.

Art. 60 Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

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

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen sowie Zonen für öffentliche Bauten, wobei gegenüber Wohnzonen (inklusive Kern- und Zentrumszonen) in der Regel ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten ist.
2. Priorität: Äussere Grenzbereiche von Industrie- und Gewerbebezonen sowie von Zonen für öffentliche Bauten (Randlagen im Abstand von weniger als 100 m gegenüber der nächsten Wohnzone, inklusive Kern- und Zentrumszonen).
3. Priorität: Alle anderen Bauzonen

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.

Art. 61 Inanspruchnahme öffentlicher Grund

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen und dem Gebührentarif der **kommunalen Gebührenverordnung**.

Seit 2017 besteht eine zugehörige Gebührenverordnung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 62 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

Art. 62b Mehrwertausgleich

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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Art. 62 Naturgefahren

¹ Bei Änderungen oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Art. 62b Mehrwertausgleich

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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Anpassung an die aktuelle Praxis gemäss den übergeordneten Vorgaben

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 59 Dachbegrünungen

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.



V. VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Art. 62c Gestaltung Parkieranlagen

¹ Oberirdische Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Kies, Rasengittersteinen etc. anzulegen und zu begrünen. Ausgenommen sind behindertengerechte Parkplätze.

² Bei oberirdischen Parkieranlagen ist pro 5 Parkplätze ein standortgerechter, ökologisch wertvoller, grosskroniger Baum vorzusehen. Bruchteile von zu pflanzenden Bäumen sind aufzurunden.

Art. 62d Dachbegrünungen

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Ablagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

Art. 62e Empfindliche Siedlungsråder

Die im Ergänzungsplan «Begrünung» bezeichneten Siedlungsråder sind so zu gestalten, dass ein fliessender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. In der Regel sind Stützmauern, Sichtschutzhecken oder dichte Einfriedungen zu vermeiden. Es sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten in Wildformen zu pflanzen. Bauten am Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

Es soll möglichst viel Wasser vor Ort versickert werden. Begrünte Parkplätze werden zudem im Sommer weniger heiss.

Beschattung von Parkplätzen und des Strassenraums verbessert das Lokalklima.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise



Art. 62f Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 63 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti, welche die Gemeindeversammlung am 21.9.2015 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 63 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti, welche die Gemeindeversammlung am xx.x.2025 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.