



Kanton Zürich
Gemeinde Rifferswil

Revision Ortsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt 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

31129 – 13.10.2025
Ergänzt 8.12.2025

VORBEMERKUNG	4
1. ZONENORDNUNG	4
2. BAUZONEN	8
2.1 Kernzone K/22	8
2.2 Wohnzone W/20	21
2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	23
3. ERHOLUNGZONE	24
3.1 Erholungszone Seleger Moor	24
4. BESONDRE INSTITUTE	25
5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	26
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Links: Gültige BZO vom 9. Juni 2010 (mit der Ergänzung vom 7. Dezember 2016)	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>

Auftraggeber

Gemeinde Rifferswil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Mirta Speck-Niederhauser, Sachbearbeitung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	<p>VORBEMERKUNG</p> <p>Die Gemeinde Rifferswil erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes ARE vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.</p>
<p>1. ZONENORDNUNG</p> <p>Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten</p> <p>¹ Ober- und Unterrifferswil sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung kantonal eingestuft. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ist Oberrifferswil national eingestuft. Diese Inventare und aus ihnen abgeleitete Schutzanordnungen sind bei allen baulichen Vorhaben zu beachten.</p> <p>² Mit den Bestimmungen der Kernzone soll der Charakter der bestehenden Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Prägend für den Charakter der Ortsbilder sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die den Erschliessungswegen folgende Bebauung, • die grosse Zahl wertvoller Einzelbauten, • die Dachlandschaft mit grossen und geschlossenen Dachflächen, • die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume. <p>³ Alle Bauten und Anlagen sollen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich zurückhaltend in die gewachsenen Ortsbilder einfügen.</p> <p>⁴ Um diese Ziele zu erreichen, sind Bauherrschaften und deren Vertretungen eingeladen, vor Beginn von Projektierungsarbeiten mit dem Gemeinderat Verbindung aufzunehmen. Dieser vermittelt die nötigen Kontakte für eine Beratung in gestalterischen Fragen.</p>	<p>1. ZONENORDNUNG</p> <p>Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten</p> <p>¹ Ober- und Unterrifferswil sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung kantonal eingestuft. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ist Oberrifferswil national eingestuft. Diese Inventare und aus ihnen abgeleitete Schutzanordnungen sind bei allen baulichen Vorhaben zu beachten.</p> <p>² Mit den Bestimmungen der Kernzone soll der Charakter der bestehenden Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Prägend für den Charakter der Ortsbilder sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die den Erschliessungswegen folgende Bebauung, • die grosse Zahl wertvoller Einzelbauten, • die Dachlandschaft mit grossen und geschlossenen Dachflächen, • die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume. <p>³ Alle Bauten und Anlagen sollen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich zurückhaltend in die gewachsenen Ortsbilder einfügen.</p> <p>⁴ Um diese Ziele zu erreichen, sind Bauherrschaften und deren Vertretungen eingeladen, vor Beginn von Projektierungsarbeiten mit dem Gemeinderat Verbindung aufzunehmen. Dieser vermittelt die nötigen Kontakte für eine Beratung in gestalterischen Fragen.</p>	<p>Streichung gemäss Vorprüfung und Integration in Kapitel zu Kernzonen (Art. 4a)</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise			
⁵ Der Gemeinderat kann bei Bedarf auf Kosten der Bauherrschaften Fachgutachten einholen, um die Einordnung der Bauten ins Ortsbild zu begutachten.	⁵ Der Gemeinderat kann bei Bedarf auf Kosten der Bauherrschaften Fachgutachten einholen, um die Einordnung der Bauten ins Ortsbild zu begutachten.	Die Kostenregelung wird in die Gebührenverordnung integriert.			
Art. 2 Zoneneinteilung Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszenen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:	Art. 2 Zoneneinteilung Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszenen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:				
Zonen	Zonenkurzbeschreibung	ES	Zonen	Zonenkurzbeschreibung	ES
a. Bauzonen			a. Bauzonen		
1. Kernzonen	K	II	1. Kernzone ⁶	K/22	II / III gemäß Planeintrag
2. Wohnzone	W	II	2. Wohnzone	W/20	II
3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II	3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
b. Reservezone	R	III	b. Reservezone	R	III
c. Erholungszone	E	II	c. Erholungszone	E	II
Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung	Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung Gestaltungsplanpflicht	Anpassung gemäss Vorprüfung			
¹ In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur gebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt oder eine Arealüberbauung bewilligt ist.	¹ In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur gebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt ^{oder eine Arealüberbauung bewilligt ist.}				
² Mit Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll erreicht werden, dass:	² Mit Gestaltungsplänen ^{und Arealüberbauungen} soll erreicht werden, dass:				
<ul style="list-style-type: none"> die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt 	<ul style="list-style-type: none"> die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt 				

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können <p>³ Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen am Rand der Bauzone ist der Grenzbereich zur Landwirtschaftszone besonders sorgfältig zu gestalten.</p> <p>⁴ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet entlang der Kappelerstrasse (Teilbereich von Parzelle Kat.-Nr. 1405) ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die bestehenden Quellfassungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>⁵ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet östlich der Jonenbachstrasse (Parzellen Kat.-Nrn. 1576, 1578, 1579) gilt im Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der ursprüngliche Geländeverlauf (gemäss Plänen vom 16. 5. 2007 und 1. 3. 2008) als gewachsenes Terrain.</p> <p>⁶ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrli & Co., Parzelle Kat.-Nr. 1833) ist ein angemessener Freiraum so auszuscheiden und zu gestalten, dass die bauliche Gliederung in Ober- und Unterrifferswil ablesbar bleibt. Der für eine Neuüberbauung massgebende Terrainverlauf kann in Anlehnung an das ursprüngliche Gelände neu definiert werden.</p> <p>⁷ Im Rahmen der Gesamtplanung von Arealen entlang des Jonenbaches ist ein ausreichender Hochwasserschutz nachzuweisen.</p> <p>⁸ Die Gesamtplanung in der Erholungszone Seleger Moor muss in Form eines Gestaltungsplans erfolgen. Der Gestaltungsplan hat Abs. 2 sinngemäss zu erfüllen und insbesondere sicherzustellen, dass sich die Bauten und Anlagen gut in die Parkumgebung einfügen und das naturnahe Gesamterscheinungsbild des Seleger Moors erhalten bleibt.</p> <p>⁹ Für Arealüberbauungen gilt neben § 71 PBG insbesondere Art. 21.</p>	<ul style="list-style-type: none"> die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können <p>³ Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen am Rand der Bauzone ist der Grenzbereich zur Landwirtschaftszone besonders sorgfältig zu gestalten.</p> <p>⁴ Im Rahmen einer Gesamtplanung eines Gestaltungsplans im Gebiet entlang der Kappelerstrasse (Teilbereich von Parzelle Kat.-Nr. 1405) ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die bestehenden Quellfassungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>⁵ Im Rahmen einer Gesamtplanung eines Gestaltungsplans im Gebiet östlich der Jonenbachstrasse (Parzellen Kat.-Nrn. 1576, 1578, 1579) gilt im Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der ursprüngliche Geländeverlauf (gemäss Plänen vom 16.5.2007 und 1.3.2008) als gewachsenes massgebendes Terrain.</p> <p>⁶ Im Rahmen einer Gesamtplanung eines Gestaltungsplans im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrli & Co., Parzelle Kat.-Nr. 1833) ist ein angemessener Freiraum so auszuscheiden und zu gestalten, dass die bauliche Gliederung in Ober- und Unterrifferswil ablesbar bleibt. Der Das für eine Neuüberbauung massgebende Terrainverlauf kann in Anlehnung an das ursprüngliche Gelände neu definiert werden.</p> <p>⁷ Im Rahmen der Gesamtplanung von Arealen von Gestaltungsplänen entlang des Jonenbaches ist ein ausreichender Hochwasserschutz nachzuweisen.</p> <p>⁸ Die Gesamtplanung in der Erholungszone Seleger Moor muss in Form eines Gestaltungsplans erfolgen. Der Gestaltungsplan in der Erholungszone Seleger Moor hat Abs. 2 sinngemäss zu erfüllen und insbesondere sicherzustellen, dass sich die Bauten und Anlagen gut in die Parkumgebung einfügen und das naturnahe Gesamterscheinungsbild des Seleger Moors erhalten bleibt.</p> <p>⁹ Für Arealüberbauungen gilt neben § 71 PBG insbesondere Art. 21.</p>	
		IVHB
		IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 4 Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:2000 und die Daten der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>² Der rechtsgültige Zonenplan befindet sich in der Gemeindeverwaltung. Mit der Bauordnung abgegebene Zonenteilpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>Art. 4 Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen sind ist der rechtsgültige Zonenplan im Massstab 1:5000 1:2000 und die Daten der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>² Der rechtsgültige Zonenplan befindet sich in der Gemeindeverwaltung. Mit der Bauordnung abgegebene Zonenteilpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>³ Für die Festlegungen innerhalb der Kernzone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 massgebend.</p>	<p><i>Umsetzung der Vorgaben gemäss Darstellungsverordnung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>2. BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzone</p>	<p>2. BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzone K/22</p> <p>Art. 4a Zweck</p> <p>¹ Mit den Bestimmungen der Kernzone soll der Charakter der bestehenden Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Prägend für den Charakter der Ortsbilder sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• die den Erschliessungswegen folgende Bebauung,• die historische Bebauungsstruktur mit prägenden und strukturbildenden Gebäuden,• die typische Dachlandschaft,• die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume. <p>² Alle Bauten und Anlagen in der Kernzone sollen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich zurückhaltend in die gewachsenen Ortsbilder einfügen.</p> <p>³ Um diese Ziele zu erreichen, sind Bauherrschaften und deren Vertretungen eingeladen, vor Beginn von Projektierungsarbeiten in der Kernzone mit dem Gemeinderat Verbindung aufzunehmen. Dieser vermittelt die nötigen Kontakte für eine Beratung in gestalterischen Fragen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</p> <p>¹ Bauten von besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sind im Zonenplan mit «A», «B» oder «C» speziell bezeichnet.</p> <p>² Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, Innenumbauten, Nutzungsänderungen, Farbgebungen usw.) an diesen Bauten sind bewilligungspflichtig. Veränderungen an mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind nur in Absprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen gestattet.</p> <p>³ Ersatzloser Abbruch dieser speziell bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.</p> <p>⁴ Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</p> <p>¹ Bauten von besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sind im Zonenplan Kernzonenplan mit «A», «B» oder «C» speziell bezeichnet.</p> <p>² Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, Innenumbauten, Nutzungsänderungen, Farbgebungen usw.) an diesen Bauten sind bewilligungspflichtig. Veränderungen an mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind nur in Absprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen gestattet.</p> <p>² 3 Ersatzloser Abbruch dieser speziell der mit «A» oder «B» bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.</p> <p>³ 4 Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 6 Im Zonenplan mit «A» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan mit «A» bezeichnete Bauten zeichnen sich durch besondere architektonische Qualitäten oder historische Bedeutung aus und sind deshalb in Stellung, Volumen und Gesamterscheinung grundsätzlich unverändert zu erhalten. Nutzungsänderungen sind nur soweit zulässig, als diese ohne Veränderungen des Erscheinungsbildes möglich sind.</p> <p>² Im Rahmen von Renovationen kann verlangt werden, dass störende Anbauten und vorgenommene Veränderungen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.</p> <p>³ Der Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) solcher Gebäude oder von Teilen davon ist im Sinne von Abs. 1 nur zulässig, wenn mit einem Fachgutachten nachgewiesen ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind.</p>	<p>Art. 6 Im Zonenplan Kernzonenplan mit «A» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan Kernzonenplan mit «A» bezeichnete Bauten zeichnen sich durch prägende ortsbauliche, besondere architektonische Qualitäten oder historische Bedeutung aus. Die im Kernzonenplan mit «A» bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und Höhenlage, der bestehenden Ausmasse (Volumetrie und Geschossigkeit), der Dachform und der wesentlichen Fassadelementen umgebaut oder gegebenenfalls ersetzt werden.</p> <p>² Im Rahmen von Renovationen kann verlangt werden, dass störende Anbauten und vorgenommene Veränderungen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.</p> <p>³ Der Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) solcher Gebäude oder von Teilen davon ist im Sinne von Abs. 1 nur zulässig, wenn mit einem Fachgutachten nachgewiesen ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind.</p> <p>³ Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Volumetrie des Gebäudes sowie von der Fassadenstruktur und Dachflächen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise der Baute erforderlich sind.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 7 Im Zonenplan mit «B» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan mit «B» bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild in besonderem Mass.</p> <p>² Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.</p> <p>³ Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.</p>	<p>Art. 7 Im Zonenplan Kernzonenplan mit «B» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Kernzonenplan mit «B» bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild strukturbildend ^{in besonderem Mass}. Die mit «B» bezeichneten Bauten dürfen umgebaut oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden, wenn sie weitgehend die Stellung und Volumetrie sowie die Dachform samt Firstrichtung und die wesentlichen Elementen der Fassadengliederung des Bestandesbaus übernehmen. Beziiglich Fassadengestaltung sowie Balkonen sind zudem die Vorgaben gemäss Art. 15 massgebend.</p> <p>² Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.</p> <p>² Bei nachweislich besserer Einordnung ins Ortsbild kann das Erstellen eines Ersatzneubaus nach Neubauvorschriften in geringfügig veränderter Stellung und Volumetrie zugelassen werden. Für den Nachweis ist ein physisches oder ein digitales 3D-Modell erforderlich.</p> <p>³ Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 8 Im Zonenplan mit «C» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan mit «C» bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig, auch wenn deren Bausubstanz nicht speziell erhaltenswert ist.</p> <p>² Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) ist zulässig, wobei Stellung und Volumen soweit verändert werden dürfen, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p> <p>³ Für solche Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16.</p>	<p>Art. 8 Im Zonenplan Kernzonenplan mit «C» bezeichnete Bauten</p> <p>⁴ Im Zonenplan mit «C» bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig, auch wenn deren Bausubstanz nicht speziell erhaltenswert ist.</p> <p>Im Kernzonenplan mit «C» bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig. Die mit «C» bezeichneten Bauten dürfen umgebaut oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Die Stellung und Volumetrie sind weitgehend beizubehalten. Geringfügige Veränderungen der Stellung und des Volumens sind soweit zulässig, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p> <p>⁵ Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) ist zulässig, wobei Stellung und Volumen soweit verändert werden dürfen, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p> <p>⁶ Für solche Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten</p> <p>¹ Für sämtliche im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten in der Kernzone gelten bei Umbau sowie bei Abbruch und Neubau die Nutzungs-, Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.</p> <p>² Ersatzbauten (Abbruch und Neubau) mit grundsätzlich gleicher Stellung und gleichem Volumen sind zulässig, auch wenn einzelne Massvorschriften nicht eingehalten sind. Dabei können geringfügige Abweichungen vom bestehenden Zustand bewilligt werden, sofern diese der Verbesserung der Wohnhygiene und der Reduktion des Energieverbrauchs dienen und keine berechtigten nachbarlichen Interessen verletzt werden.</p>	<p>Art. 9 Im <u>Zonenplan</u> <u>Kernzonenplan</u> nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten</p> <p>¹ Für sämtliche im <u>Zonenplan</u> <u>Kernzonenplan</u> nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten in der Kernzone gelten bei Umbau sowie bei Abbruch und Neubau die Nutzungs-, Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.</p> <p>² Ersatzbauten (Abbruch und Neubau) mit grundsätzlich gleicher Stellung und gleichem Volumen sind zulässig, auch wenn einzelne Massvorschriften nicht eingehalten sind. Dabei können geringfügige Abweichungen vom bestehenden Zustand bewilligt werden, sofern diese der Verbesserung der Wohnhygiene und der Reduktion des Energieverbrauchs dienen und keine berechtigten nachbarlichen Interessen verletzt werden. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p>	
<p>Art. 10 Zusätzliche Neubauten</p> <p>¹ Die ungefähre Lage und Stellung von zusätzlich möglichen Gebäuden auf heute nicht überbauten Flächen sind im Sinne eines informativen Hinweises im Zonenplan mit gelben Rechtecken bezeichnet.</p> <p>² Verbindlich ist die im Zonenplan eingetragene Anzahl zusätzlicher Hauptgebäude. Wenn auf einem Grundstück mehr als ein möglicher Neubau eingetragen ist, muss das zulässige Bauvolumen auf diese Anzahl von Hauptgebäuden aufgeteilt werden. Zusammengebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) gelten als eine Baute.</p> <p>³ Das im Einzelfall zulässige Bauvolumen richtet sich nach den Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 11 nachstehend.</p>	<p>Art. 10 Zusätzliche Neubauten</p> <p>¹ Die ungefähre Lage und Stellung von zusätzlich möglichen Gebäuden auf heute nicht überbauten Flächen sind im Sinne eines informativen Hinweises im Zonenplan mit gelben Rechtecken bezeichnet.</p> <p>² Verbindlich ist die im Zonenplan eingetragene Anzahl zusätzlicher Hauptgebäude. Wenn auf einem Grundstück mehr als ein möglicher Neubau eingetragen ist, muss das zulässige Bauvolumen auf diese Anzahl von Hauptgebäuden aufgeteilt werden. Zusammengebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) gelten als eine Baute.</p> <p>³ Das im Einzelfall zulässige Bauvolumen richtet sich nach den Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 11 nachstehend.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise			
Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise				Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise				
¹ Für Neubauten gelten, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen gemäss Art. 7 bis 9, folgende Massvorschriften:				¹ Für Neubauten gelten, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen gemäss Art. 7 bis 9, folgende Massvorschriften:				
				Grundmasse				
				Überbauungsziffer	max.	%	22	<i>Bestandes- und Neubauten dürfen zusammen eine ÜZ von 22% nicht überschreiten.</i>
				Zusätzliche Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten ^{*)}	max. aber min.	% m^2	2 20	<i>Variante zur Ermöglichung der gebäudeintegrierten Zufahrten</i>
				Vollgeschosse	max.		2	
				Dachgeschosse (Schrägdach)	max.		2	
				Anrechenbare Untergeschosse (Zulässigkeit gem. Art. 11 Abs. 4)	max.		1	<i>Nur natürlich anfallende UG nutzbar.</i>
Gebäudehöhe (vlg. auch Abs. 3)	max.	m	7.5	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (vlg. auch Abs. 3)	max.	m	7.5	IVHB
				Giebelseitig erhöht sich die traufseitige Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe. Höchstens aber um:	max.	m	7.0	<i>Die giebelseitige Fassadenhöhe wurde nicht reduziert. Es gilt neu der Begriff nach IVHB. Die Gesamthöhe bleibt unverändert auf 14.5m.</i>
Gebäudelänge	max.	m	25	Gebäudelänge	max.	m	25	
Gebäudebreite	max.	m	14	Gebäudebreite	max.	m	14	
Dachneigung	min.	° a. T.	35	Dachneigung	min.	° a. T.	35	
	max.		45		max.		45	
Grenzabstand	min.	m	5	Grenzabstand Grundabstand	min.	m	5	<i>Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag.</i>
Gebäudeabstand	min.	m	10	Gebäudeabstand	min.	m	10	
				^{*)} Die zusätzliche Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten gemäss Art. 11 kann nur beansprucht werden, wenn die Integration in das Hauptgebäude aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht möglich ist.				
² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.				² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.				<i>Die Geschosszahlen werden neu festgelegt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
³ Wenn das gewachsene Terrain mehr als 10% Neigung aufweist, darf die Gebäudehöhe auf der Talseite auf max. 8 m erhöht werden.	² Neu-, Klein und Anbauten haben die Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 4a, 15 und 16 zu erfüllen. ³ Wenn das gewachsene Terrain das massgebende Terrain mehr als 10% Neigung in Falllinie gemessen ein durchschnittliches Gefälle von mehr als 10 % innerhalb des bebaubaren Bereiches aufweist, darf die Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig auf der Talseite auf max. 8 m erhöht werden.	Anpassung gemäss Vorprüfung IVHB
⁴ Unter Vorbehalt von Abs. 5 sind Unterschreitungen der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände durch Näherbaurechte (auch innerhalb von Grundstücken) nicht zulässig.	⁴ An Hanglagen ist ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig. Als Hanglage gelten Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 10 % innerhalb des bebaubaren Bereiches. Dabei muss das natürliche gewachsene Gelände weiterhin ablesbar bleiben. Die Gestaltung des Terrains hat fliessende Übergänge aufzuweisen, so dass es sich gut in das Ortsbild einordnet.	Anpassung gemäss Vorprüfung Gemäss Art. 11 alt BZO kann die Zahl und Anordnung der Geschosse frei gewählt werden. Mit der Einführung der Überbauungsziffer ist auch die Geschosszahl zu regeln. Damit an Hanglagen nach wie vor a.UG erstellt werden können, wird dieser Zusatz in der BZO eingeführt. Näherbaurechte sind in § 270 Abs. 3 PBG abschliessend geregelt.
⁵ Geschlossene Bauweise ist im Einvernehmen der betroffenen Nachbarn zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Dabei darf die Gebäudelänge auf max. 30 m erhöht werden.	⁵ Geschlossene Bauweise ist im Einvernehmen der betroffenen Nachbarn zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Dabei darf die Gebäudelänge auf max. 30 m erhöht werden.	
⁶ Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze als nach den Bauvorschriften zulässig, so genügt ein Gebäudeabstand von 8.5 m.	⁶ Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze als nach den Bauvorschriften zulässig, so genügt ein Gebäudeabstand von 8.5 m.	
⁷ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.	⁷ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.	
Art. 12 Besondere Gebäude	Art. 12 Besondere Gebäude-Klein- und Anbauten	IVHB
¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m ² überbaute Fläche aufweisen.	¹ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m ² Grundfläche pro Baute überbaute Fläche aufweisen.	IVHB und redaktionelle Anpassungen

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
² Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig.	² Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig. In allen anderen Fällen gilt ein Grenzabstand von min. 3.50 m.	<i>Präzisierung der Vorschrift, um Unklarheiten vermeiden zu können.</i>
Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume	Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume Wichtige Freiräume	<i>Neues Element gemäss KOBI</i>
¹ Als freizuhaltende Aussenräume sind im Zonenplan Flächen bezeichnet, die zum Schutz der Ortsbilder grundsätzlich als offene Grünräume zu bestehen haben und entsprechend zu gestalten sind.	¹ Als freizuhaltende Aussenräume wichtige Freiräume sind im Zonenplan Kernzonenplan Flächen bezeichnet, die zum Schutz der Ortsbilder grundsätzlich als offene Grünräume zu bestehen haben und entsprechend zu gestalten sind. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.	<i>Die wichtigen Freiräume im KOBI sind nicht parzellenscharf festgelegt, weshalb dies auch im Kernzonenplan gelten soll.</i>
² Das bestehende Terrain ist grundsätzlich unverändert beizubehalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten.	² Das bestehende massgebende Terrain ist grundsätzlich unverändert beizubehalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten.	<i>IVHB</i>
³ Zäune, Hecken und hohe Bepflanzungen dürfen den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen. Bestehende Gartenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.	³ Zäune, Hecken und hohe Bepflanzungen dürfen den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen. Bestehende Gartenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.	
⁴ Einzelne besondere Gebäude gemäss Art. 12 können bewilligt werden, wenn sie sorgfältig gestaltet sind und sich zurückhaltend dem Charakter des Freiraums unterordnen.	⁴ Einzelne besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss Art. 12 können bewilligt werden, wenn sie sorgfältig gut gestaltet sind und sich zurückhaltend dem Charakter des Freiraums unterordnen.	<i>IVHB, Vereinheitlichung der Anforderungen</i>
⁵ Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, sind zulässig.	⁵ Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen massgebenden und gestalteten Terrain liegen, sind zulässig.	<i>IVHB</i>
⁶ Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gelten entlang von öffentlichen Gewässern die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 21 WWG).	⁶ Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gelten entlang von öffentlichen Gewässern die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 21 WWG).	
⁷ Zufahrten und Wege sind auf das zur Erschliessung zwingend nötige Mass zu beschränken und bestmöglich ins bestehende Terrain einzupassen.	⁷ Zufahrten und Wege sind auf das zur Erschliessung zwingend nötige Mass zu beschränken und bestmöglich gut ins bestehende Terrain einzupassen.	<i>Vereinheitlichung der Anforderungen</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	<p>Art. 13a Ausgeprägte Platz- und Strassenräume</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten oder aufzuwerten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Die Kompetenzregelung zur Gestaltung von Staatsstrassen bleibt vorbehalten.</p>	<i>Umsetzung Kobi</i>
Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume	<p>Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Einzelbäume</p> <p>¹ Die im Zonenplan speziell bezeichneten ortstypischen Elemente (Hocheinfahrten, Brunnen) sind grundsätzlich zu erhalten.</p> <p>² Die im Zonenplan bezeichneten «markanten Bäume» sind durch sachgemäße Pflege möglichst lange zu erhalten. Müssen sie gefällt werden, ist an gleicher oder geeigneter Stelle ein neuer Baum zu pflanzen. Bei Bauvorhaben im Nahbereich solcher Bäume ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>¹ Die im Zonenplan Kernzonenplan speziell bezeichneten ortstypischen Elemente (Hocheinfahrten, Brunnen, Mühleräder) sind einschliesslich ihrer charakteristischen Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Elemente mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p> <p>² Die im Zonenplan Kernzonenplan bezeichneten «markanten Einzelbäume Bäume» sind durch sachgemäße Pflege möglichst lange zu erhalten. Müssen sie gefällt werden, ist an gleicher oder geeigneter Stelle ein neuer Einzelbaum Baum zu pflanzen. Bei Bauvorhaben im Nahbereich solcher Einzelbäume Bäume ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>	<i>Konkretisierung gemäss Kobi</i>
	<p>Art. 14a Raumwirksame Mauern</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.</p>	<i>Anpassung an Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p> <p>Um die Zielsetzungen gemäss Art. 1 zu erreichen, sind für die Gestaltung der Bauten insbesondere folgende Grundsätze und Richtlinien zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Neubauten sind als einfache Baukörper basierend auf rechteckigen Grundrissen zu konzipieren. b. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen (Mauern, Wände) und Öffnungen (Fenster, Türen) zu schaffen. c. Balkone sind einzig traufseitig und nur unter Dachvorsprüngen zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Material der Brüstungen zurückhaltend ins Fassadenbild einordnen. d. Zu Wohnungen gehörende Aussenräume auf den Giebelseiten sind nur zulässig, wenn sie als Loggien gestaltet und ganz ins Gebäudevolumen integriert sind. e. Als Fassadenmaterial sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden. f. Die Detailgestaltung soll sich dem Gesamtbild unterordnen. g. Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden. h. Fensterbänder sind durch Setzhölzer zu gliedern. i. Bei nicht mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind Storen oder Rollläden zulässig, sofern die Storen- resp. Rolladenkästen in die Fassade integriert und von aussen nicht sichtbar sind. j. Fensterläden sind als Schieb- oder Schlagläden auszubilden. k. Grelle und auffällige Farben sind unzulässig. 	<p>Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p> <p>Um die Zielsetzungen gemäss Art. 1 Art. 4a zu erreichen, sind für die Gestaltung der Bauten insbesondere folgende Grundsätze und Richtlinien zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Neubauten sind als einfache Baukörper basierend auf rechteckigen Grundrissen zu konzipieren. b. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen (Mauern, Wände) und Öffnungen (Fenster, Türen) zu schaffen. c. Balkone sind einzig traufseitig und nur unter Dachvorsprüngen zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Material der Brüstungen zurückhaltend ins Fassadenbild einordnen. d. Zu Wohnungen gehörende Aussenräume auf den Giebelseiten sind nur zulässig, wenn sie als Loggien gestaltet und ganz ins Gebäudevolumen integriert sind. e. Als Fassadenmaterial sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden. f. Die Detailgestaltung soll sich dem Gesamtbild unterordnen. g. Sprossenteilung von Fenstern mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden. h. Fensterbänder sind durch Setzhölzer zu gliedern. i. Bei nicht mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind Storen oder Rollläden zulässig, sofern die Storen- resp. Rolladenkästen in die Fassade integriert und von aussen nicht sichtbar sind. Rafflamellenstoren sind ausgeschlossen. j. Fensterläden sind als Schieb- oder Schlagläden auszubilden. k. Grelle und auffällige Farben sind unzulässig. Es sind nur ortsübliche Farben zulässig. 	<p><i>Ergänzung gemäss Vorprüfung</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss Vorprüfung</i></p> <p><i>Streichung gemäss Vorprüfung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</p> <p>Ein wichtiges Strukturmerkmal der Ortsbilder bildet die bestehende Dachlandschaft, die massgeblich durch grosse, ruhig wirkende Satteldächer mit Ziegeleindeckung geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken. b. Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile können andere Dachformen und geringere Dachneigungen bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen. c. Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein. d. Einzelne Dachflächenfenster sind in der unteren Hälfte des Daches zulässig und dürfen max. 0.5 m² Glaslichtfläche aufweisen. e. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Anzahl, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Detailausbildung zurückhaltend ins Dach einfügen. f. Anstelle von einzelnen Dachflächenfenstern können bei grossen Dachflächen schmale Fensterbänder zugelassen werden, wenn damit die ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche besser erhalten werden kann. 	<p>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</p> <p>Ein wichtiges Strukturmerkmal der Ortsbilder bildet die bestehende Dachlandschaft, die massgeblich durch grosse, ruhig wirkende Satteldächer mit Ziegeleindeckung geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die im Kernzonenplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. a. b. Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken. b. c. Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile können andere Dachformen und geringere Dachneigungen bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen. c. d. Als Dachaufbauten sind nur hochformatige Giebellukarnen oder querformatige Schleppgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. d. e. Einzelne Dachflächenfenster sind in der unteren Hälfte des Daches zulässig und dürfen max. 0.6 m² Glaslichtfläche aufweisen. f. Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. g. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind un-auffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. h. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Anzahl, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Detailausbildung zurückhaltend ins Dach einfügen. f. Anstelle von einzelnen Dachflächenfenstern können bei grossen Dachflächen schmale Fensterbänder zugelassen werden, wenn damit die ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche besser erhalten werden kann. 	<p><i>Umsetzung KOBI</i></p> <p><i>Vereinheitlichung der Anforderungen</i></p> <p><i>Eine Erhöhung der Dachaufbautenlänge ist für eine gute Belichtung der Dachgeschosse zeitgemäß und angemessen.</i></p> <p><i>Erhöhung auf 0.60 m² entspricht z.B. einem Dachfenster mit den Massen 0.6x0.98 m</i></p> <p><i>Zur Verbesserung der Nutzung des 2. Dachgeschosses und der Steigerung der Belichtung von Dachgeschossen.</i></p> <p><i>Wird unter lit. f (neu) geregelt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>g. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>h. Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Aufschieblinge sind zulässig.</p> <p>i. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Materialwahl (wenig reflektierend) und Detailgestaltung gut ins Erscheinungsbild des Daches einfügen. Auf Objekten mit Schutzanordnungen ist deren Zulässigkeit von Fall zu Fall abzuklären.</p>	<p>g. i. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>h. j. Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Aufschieblinge sind zulässig.</p> <p>i. k. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Materialwahl (wenig reflektierend) und Detailgestaltung gut ins Erscheinungsbild des Daches einfügen. Auf Objekten mit Schutzanordnungen ist deren Zulässigkeit von Fall zu Fall abzuklären.</p> <p>Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.</p> <p>Art. 16a Besonders gute Projekte</p> <p>Bei besonders guter Gestaltung von Neubauten, Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätvoll 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 eines durch den Gemeinderat bestimmten, unabhängigen Fachgutachters einzuholen.</p> <p>Art. 16b Hochwasserschutz</p> <p>¹ Bei Änderung 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.</p> <p>² Beim Ersatz- und Umbau können bei im Kernzonenplan mit «A», «B» oder «C» bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen unter Vorbehalt der Einhaltung der Grundmasse geringfügige Abweichungen von den Artikeln 6, 7 und 8 BZO bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p>	<p><i>Streichung und Anpassung gemäss Vorprüfung</i></p> <p><i>Solche Projekte müssen begutachtet werden. Durch eine kontinuierliche Gutachtertätigkeit bildet sich bald eine verlässliche Praxis.</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss Vorprüfung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
2.2 Wohnzone	2.2 Wohnzone W/20	
Art. 17 Nutzung	Art. 17 Nutzung	
In der Wohnzone sind nebst Wohnungen auch Arbeitsplätze zulässig, sofern diese mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.	In der Wohnzone sind nebst Wohnungen auch nicht störende Arbeitsplätze zulässig, sofern diese mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.	<i>Präzisierung</i>
Art. 18 Massvorschriften	Art. 18 Massvorschriften	
¹ In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:	¹ In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:	
	Grundmasse Überbauungsziffer max. % 20 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse max. 1 Anrechenbare Untergeschosse max. 1*) Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig max. m 7.5 Giebelseitig erhöht sich die traufseitige Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe. Höchstens aber um: max. m 6.0 Gebäudelänge max. m 20 Gebäudebreite max. m 12 Grosser Grenzabstand min. m 7 Kleiner Grenzabstand min. m 4 Dachneigung max. ° a. T. 35	
		<i>IVHB: Ersatz durch neuen Begriff</i> <i>Für 1 Dachgeschoss sind 6m ausreichend.</i>
		<i>Gemäss Art. 18 Abs. 2 alt BZO kann die Zahl und Anordnung der Geschosse frei gewählt werden. Mit der Einführung der Überbauungsziffer ist auch die Geschosszahl zu regeln. Damit an Hanglagen nach wie vor a.UG erstellt werden können, wird dieser Zusatz in der BZO eingeführt.</i>
	*) An Hanglagen ist ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig. Als Hanglage gelten Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 10 % innerhalb des bebaubaren Bereiches. Dabei muss das natürliche gewachsene Gelände weiterhin ablesbar bleiben. Die Gestaltung des Terrains hat fliessende Übergänge aufzuweisen, so dass es sich gut in das Ortsbild einordnet.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.	² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.	Aufgrund der Beschränkung der Geschosszahl entfällt dieser Absatz
³ Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge.	² Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge.	
⁴ Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (beispielsweise bei ungünstiger Grundstücksform) den grossen Grenzabstand abweichend festsetzen.	³ Der grosse Grenzabstand Grundabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (beispielsweise bei ungünstiger Grundstücksform) den grossen Grenzabstand Grundabstand abweichend festsetzen.	
⁵ Unterschreitung der Grenzabstände gemäss Ziffer 1 durch Näherbaurechte ist nur soweit zulässig, als ein Gebäudeabstand von min. 7 m eingehalten bleibt.	⁴ Unterschreitung der Grenzabstände Grundabstände gemäss Ziffer Abs. 1 durch Näherbaurechte ist nur soweit zulässig, als ein Gebäudeabstand von min. 7 m eingehalten bleibt.	
⁶ Besondere Gebäude dürfen bis 3 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.	⁵ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten dürfen bis 3 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.	
Art. 19 Gestaltungsvorschriften	Art. 19 Gestaltungsvorschriften	
¹ Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu gestalten.	¹ Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu gestalten.	
² Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m ² Glaslichtfläche sind zulässig.	² Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m ² Glaslichtfläche sind zulässig.	
³ Mit besonderen Gebäuden darf max. 5% der Grundstücksfläche überbaut werden.	³ Mit besonderen Gebäuden Die Summe aller Klein- und Anbauten darf max. 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche beträgen. überbaut werden.	IVHB und redaktionelle Anpassung
⁴ Für eingeschossige Bauteile und besondere Gebäude sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese als begehbarer Terrassen gestaltet sind oder begrünt werden.	⁴ Für eingeschossige Bauteile und besondere Gebäude für Klein- und Anbauten sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese als begehbarer Terrassen gestaltet sind oder begrünt werden.	IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 20 Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>² Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.</p> <p>³ Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16 sind, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzung, sinngemäss anzuwenden.</p>	<p>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 20 Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>² Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.</p> <p>³ Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16 sind, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzung, sinngemäss anzuwenden.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>3. ERHOLUNGSZONE</p> <p>3.1 Erholungszone Seleger Moor</p> <p>Art. 20a Nutzung</p> <p>¹ Die Erholungszone dient dem Betrieb des Parks Seleger Moor. Dieser bezieht sowohl den Erhalt des ursprünglichen Naturraums als auch die Pflege der Gartenarchitektur, die Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen sowie die Erholung und Bildung der Parkbesucher.</p> <p>² Die Parkanlage hat während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich zu sein.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen der Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan zu umschreiben.</p> <p>Art. 20b Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften vorbehältlich abweichender Bestimmungen im Gestaltungsplan.</p> <p>² Die Erholungszenenfläche darf westlich der Seleger-Moor-Strasse nicht befestigt werden.</p>	<p>3. ERHOLUNGSZONE</p> <p>3.1 Erholungszone Seleger Moor</p> <p>Art. 20a Nutzung</p> <p>¹ Die Erholungszone dient dem Betrieb des Parks Seleger Moor. Dieser bezieht sowohl den Erhalt des ursprünglichen Naturraums als auch die Pflege der Gartenarchitektur, die Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen sowie die Erholung und Bildung der Parkbesucher.</p> <p>² Die Parkanlage hat während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich zu sein.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen der Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan zu umschreiben.</p> <p>Art. 20b Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften vorbehältlich abweichender Bestimmungen im Gestaltungsplan.</p> <p>² Die Erholungszenenfläche darf westlich der Seleger-Moor-Strasse nicht befestigt werden.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>4. BESONDRE INSTITUTE</p> <p>Art. 21 Arealüberbauungen</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in der Kernzone zulässig, sofern die einbezogene Arealfäche min. 2000 m² umfasst. Bereits überbaute Flächen dürfen einbezogen werden, wenn sich die Überbauung als Ganzes optimal ins Dorfbild einfügt.</p> <p>² Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite können erhöht und im Innern des Areals können die Gebäudeabstände auf min. 7 m reduziert werden, sofern dadurch keine ortsfremde bauliche Verdichtung entsteht.</p> <p>³ Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten. Näherbaurechte sind nicht zulässig.</p>	<p>4. BESONDRE INSTITUTE</p> <p>Art. 21 Arealüberbauungen</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in der Kernzone zulässig, sofern die einbezogene Arealfäche min. 2000 m² umfasst. Bereits überbaute Flächen dürfen einbezogen werden, wenn sich die Überbauung als Ganzes optimal ins Dorfbild einfügt.</p> <p>² Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite können erhöht und im Innern des Areals können die Gebäudeabstände auf min. 7 m reduziert werden, sofern dadurch keine ortsfremde bauliche Verdichtung entsteht.</p> <p>³ Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Mindestgrenzabstand Grundabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Näherbaurechte sind nicht zulässig.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>² Das gewachsene Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das gewachsene Terrain um höchstens 1 m in der Vertikalen verändert werden, wobei Fläche und Volumen von Abgrabungen und Auffüllungen sich gegenseitig ausgleichen sollen. Bei guter Gestaltung können grössere Abgrabungen für einzelne Zugänge ins Untergeschoss bewilligt werden.</p> <p>³ Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.</p> <p>⁴ Die Umgebung soll mit einheimischer, ortstypischer Bepflanzung möglichst naturnah gestaltet werden. Zäune und Hecken sollen sich in Bezug auf Materialien, Abmessungen und Gestaltung gut ins Gesamtbild einordnen.</p> <p>⁵ Abstellplätze für Fahrzeuge sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>⁶ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.5 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.3 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.</p> <p>⁷ Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abgeben.</p>	<p>5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>² Das gewachsene massgebende Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das gewachsene massgebende Terrain um höchstens 1 m in der Vertikalen verändert werden, wobei Fläche und Volumen von Abgrabungen und Auffüllungen sich gegenseitig ausgleichen sollen. Bei guter Gestaltung können grössere Abgrabungen für einzelne Zugänge ins Untergeschoss bewilligt werden.</p> <p>³ Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.</p> <p>⁴ Die Umgebung soll mit mehrheitlich einheimischer, ortstypischer und standortgerechter Bepflanzung möglichst naturnah gestaltet werden. Zäune und Hecken sollen sich in Bezug auf Materialien, Abmessungen und Gestaltung gut ins Gesamtbild einordnen.</p> <p>⁵ Abstellplätze für Fahrzeuge sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>⁶ Tiefgaragenrampen sind in der Kernzone in das Hauptgebäude oder eine Klein- oder Anbaute zu integrieren. Klein- und Anbauten müssen sich zurückhaltend in die Umgebung einfügen.</p> <p>⁷ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.5 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.3 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.</p> <p>⁸ Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abgeben.</p>	<p>IVHB</p> <p>Ergänzung gemäss öffentlicher Auflage</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 23 Autoabstellplätze</p> <p>¹ Pro Wohnung sind zwei Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen ist. Zusätzlich ist pro drei Wohnungen ein Besucher-Abstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p> <p>² In der Kernzone kann zur Schonung der Schutzobjekte oder der Ortsbilder auf die Erstellung von Einstellplätzen ganz verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl angemessen reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.</p> <p>³ Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>⁴ Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.</p>	<p>Art. 23 Autoabstellplätze</p> <p>¹ Pro Wohnung mit 1 oder 2 Zimmern ist ein Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern sind zwei Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen ist. Zusätzlich ist pro drei Wohnungen ein Besucher-Abstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p> <p>² In der Kernzone kann zur Schonung der Schutzobjekte oder der Ortsbilder auf die Erstellung von Einstellplätzen ganz verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl angemessen reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.</p> <p>³ Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle oder unterirdisch anzutragen. Oberirdische Parkplätze sind, wenn die örtlichen Verhältnisse es zulassen, an einem Ort zusammenzufassen und nur in kleiner Anzahl zulässig. Erforderliche offene Parkplätze sind ortsbildverträglich zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen (vorbehalten bleiben Gewässerschutzvorgaben).</p> <p>⁴ Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>⁵ Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.</p>	<p>Mit der Anpassung wird das aktuelle Bedürfnis und die Praxis abgebildet.</p> <p>Anpassung gemäss Vorprüfung</p>
<p>Art. 24 Weitere Abstellflächen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.</p>	<p>Art. 24 Weitere Abstellflächen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, <u>gedeckte</u> Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. Für Wohnungen ist in der Regel mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Besonderen Verhältnissen kann mit einer Reduktion der Anforderungen Rechnung getragen werden.</p> <p>² Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrs fachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.</p>	<p>Zeitgemäss werden neu Anforderungen an Umfang und Ausstattung der Veloabstellplätze vorgeschrieben.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>² Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung verschiedener Abfallarten vorzusehen.</p>	<p>³ Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung verschiedener Abfallarten vorzusehen.</p>	
Art. 25 Straßenabstand unterirdischer Gebäude	Art. 25 Straßenabstand unterirdischer Gebäude	
<p>¹ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg- oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.</p>	<p>¹ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bis 2 m an die Strassen-, Weg- oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.</p>	IVHB
Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen	Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen	<p>Die geplante PBG-Revision sieht einen kantonalen Mindestabstand von 3.50m vor.</p>
<p>Gegenüber Nichtbauzonen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Näherbaurechte im Sinne von § 270 PBG sind nicht zulässig.</p>	<p>Gegenüber Nichtbauzonen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Näherbaurechte im Sinne von § 270 PBG sind nicht zulässig.</p>	
	Art. 26a Ausschluss von Schottergärten	<p>Schottergärten haben keinen ökologischen Nutzen und überhitzen den Siedlungsraum zusätzlich.</p>
	<p>Ast- und Steinhaufen sowie Schottergärten als Strukturelement der Aussenraumgestaltung sind nur zulässig, wenn sie einen ökologischen Wert aufweisen.</p>	
	Art. 26b Baumpflanzungen	<p>Bäume haben auch eine ökologische Funktion. Die Vorgabe dient dem ökologischen Ausgleich, kann konkret umgesetzt werden und ist daher eine Unterstützung für das Bauamt bei der Umsetzung ökologischer Vorgaben des PBG.</p>
	<p>In der Wohnzone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum oder 1 hochwachsender Strauch zu pflanzen. Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m vorzusehen.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	<p>Art. 26c Lichtemissionen</p> <p>Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.</p> <p>Art. 26d Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Umsetzung der Förderung der Siedlungsökologie gemäss kommunalem REL</i></p> <p><i>Gestützt auf Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und das Mehrwertabgabegesetz (MAG) erhebt die Gemeinde Rifferswil eine kommunale Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil vom 15. April 1997 mit allen seitherigen Änderungen.</p> <p>² Für altrechtliche Gestaltungspläne gilt die im Zeitpunkt der Festlegung gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.</p> <p>³ Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Rifferswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.</p>	<p>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil vom 15. April 1997 mit allen seitherigen Änderungen. Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p>² Für altrechtliche Gestaltungspläne gilt die im Zeitpunkt der Festlegung gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.</p> <p>³ Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Rifferswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.</p>	<p><i>Aktuelle Formulierung gemäss ARE</i></p>

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9. Juni 2010

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am **xxx**