

GEMEINDE OBERRIEDEN

BAU- UND ZONENORDNUNG

vom

19. Juni 1996

Die Gemeinde Oberrieden erlässt, gestützt auf §§ 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz (PBG)) vom 7. September 1975 (Fassung gemäss G vom 1. September 1991; in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Art. 1 Zonen

¹Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen	Kurzbezeichnung	Ausnutzungsziffer	ES
- Kernzone KA	KA	-	III
- Kernzone KB	KB	35%	III
- 2-geschossige Wohnzone	W2	25%	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2	35%	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2	30%	III
- 3-geschossige Wohnzone	W3	55%	II
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	50%	III
- Gewerbezone G3	G3	3 m ³ /m ²	III
- Gewerbezone G6	G6	6 m ³ /m ²	III
- Zone für öffentliche Bauten	öB	-	II/III/IV*
- Freihaltezonen	F _K /F	-	-
- Reservezone	R	-	-

* Differenzierte Zuordnung gemäss Zonenplan

²Abweichungen von der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

³In den Teilgebieten der Zone für öffentliche Bauten Schützenhaus, Hackholzplatz im Aebnet und Sportplatz Cholenmoos sind keine neuen Bauten mit lärmempfindlicher Nutzung zulässig.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Die genauen Zonengrenzen, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie die Aussichtsschutzpläne sind, soweit erforderlich, in Ergänzungsplänen im Massstab 1:500/1:1000 dargestellt.

²Die rechtsverbindlichen Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei auf.

³Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes, der archäologische Zonenplan des Kantons und der Altlastenkataster (Verdachtsflächen) können auf dem Gemeindebauamt eingesehen werden.

II. VORSCHRIFTEN FÜR DIE BAUZONEN

Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck der Kernzonen

¹Die Kernzone KA ist für den Schutz der vorhandenen wertvollen Bausubstanz, die Erhaltung des Ortsbildes und einzelner Gebäudegruppen sowie für die damit zusammenhängenden Umgebungselemente bestimmt.

²Die Kernzone KB ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung zur Kernzone KA neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.

Art. 4 Gestaltungsplanpflicht

¹Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.

²Wo eine zweckmässige Unterteilung der Gebiete möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

Art. 5 Um- und Wiederaufbauten

¹Die bestehenden traditionellen Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

²Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung, des Ortsbildschutzes oder aus Gründen anderer öffentlicher Interessen können erlaubt oder vorgeschrieben werden. Das-

selbe gilt für untergeordnete Abweichungen zufolge der konkreten baulichen Verhältnisse. Vorbehalten bleiben Unterschützstellungen.

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

¹Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA	KB 35%
- Ausnützungsziffer	max.	-	35%
- Vollgeschosszahl	max.	3	2
- Dachgeschosszahl	max.	2	2
- Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
- Gebäudebreite	max.	12 m	12 m
- Gr. Grundabstand	min.	5 m	10 m
- Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m
- Gebäudehöhe	max.	10.5 m	7.5 m
- Firsthöhe	max.	5.5 m	5.5 m

²Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind § 14 der Besonderen Bauverordnung II sowie § 7 der Verordnung über den baulichen Brandschutz nicht anwendbar.

Art. 7 Grosser und kleiner Grundabstand Kernzone KB

¹Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

²Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 8 Mehrlängenzuschlag

¹Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

²In der Kernzone KB werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Art. 9 Näherbau Kernzone KA

¹Der Näherbau ist in Abweichung von Art. 6, 7 und 8 bei Einhaltung eines Gebäudeabstandes von mind. 7 m mit einem Grenzabstand von mind. 2.5 m zulässig, sofern

- a) der Neubau der sinnvollen Erneuerung oder Erweiterung eines alten Dorfkerns in seiner baulichen, umgebungsgestalterischen und wirtschaftlichen Bedeutung dient;
- b) Nachbargrundstücke nicht übermässig benachteiligt werden;
- c) wohnhygienisch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

²Unter der Voraussetzung von Abs. 1 kann der Gebäudeabstand bis auf 4 m reduziert werden, sofern die betreffenden Fassaden bzw. Fassadenteile keine der zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

Art. 10 Grenzbau

¹Ohne nachbarliche Zustimmung ist der Grenzbau nur zulässig, wenn die bisherige Nutzung und künftige Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden.

²Zur Verhinderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes können Auflagen für die Gestaltung von Brandmauern erteilt werden.

Art. 11 Erscheinung der Bauten

¹Neubauten, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Gebäudestellung, Grösse, kubischen Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bebauung einzuordnen.

²Es sind nur Dächer mit der in der jeweiligen Kernzonenart üblichen Neigung und Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. Andere Dachformen und Materialien sind zulässig, wenn sie bestehende Bauten oder Baugruppen sinnvoll ergänzen.

³Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴In der Dachfläche liegende Fenster sind nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig. Im zweiten Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.

⁵In der Kernzone KA sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

⁶In der Kernzone KB sind Dacheinschnitte höchstens auf ein Viertel jeder Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den übrigen Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁷Fassaden, Dachvorsprünge, Balkone, Fenster, Schaufenster und Türen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren. Reklamen dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen und müssen zurückhaltend im Ausmass sein.

⁸Die herkömmliche Umgebungsgestaltung wie Mauern und Einfriedungen ist im Rahmen des Kernzonenzweckes zu erhalten oder wieder herzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

⁹Markante Bäume oder Baumgruppen sind gemäss § 76 PBG zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Art. 12 Bewilligungspflicht für Abbrüche

Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatz-baus gesichert ist.

Art. 13 Modell

Bei Neubauten oder eingreifenden äusseren Veränderungen ist zusammen mit der Baueingabe ein in der Machart angepasstes Modell im Massstab 1:500 ab-zuliefern. Das Modell geht nach Erteilung der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.

Art. 14 Nutzweise

In den Kernzonen KA und KB sind mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 15 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2 25%	W2 35%	WG2 30%	W3 55%	WG3 50%
- Ausnützungsziffer max.	25%	35%	30%	55%	50%
- Vollgeschosszahl max.	2	2	2	3	3
- Dachgeschosszahl max.	1	1	1	2	2
- Gebäudelänge max.	20 m	25 m	25 m	40 m	40 m
- Gr. Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m
- Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- Gebäudehöhe max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
- Firsthöhe max.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	5.5 m	5.5 m

Art. 16 Grosser und kleiner Grundabstand

¹Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder nach dem See gerichtete Gebäudeseite.

²Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 17 Herabsetzung des Grundabstandes

Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss gemäss Art. 15 reduziert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss der Grundabstand um je 1.0 m, höchstens jedoch bis auf 3.5 m.

Art. 18 Mehrlängenzuschlag

¹Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens das Mass des grossen Grundabstandes. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

²Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Art. 19 Nutzweise

¹In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

²In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in die Wohnzone passen.

Art. 20 Dachform und Materialien

¹Es sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 45° zu erstellen.

²Wenn sie sich landschaftlich und architektonisch gut in die Umgebung einfügen, sind auch andere Dachformen sowie andere Materialien zulässig.

³Dachaufbauten, wie Giebellukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen, sowie Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴Im zweiten Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig.

Art. 21 Gewerbeanteil

¹In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann für gewerbliche Nutzungen die zonen-gemässe Grundziffer um höchstens ein Fünftel der Grundziffer erhöht werden.

²In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Gebäu-deseiten für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie für oberirdisch in Er-scheinung tretende Untergeschosse 3.5 m.

Gewerbeazonen

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		G3	G6
- Baumassenziffer	max.	3m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
- Freiflächenziffer	min.	5%	-
- Vollgeschosszahl	max.	2	3
- Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	3.5 m
- Grenzabstand gegenüber benach-barten Zonengrenzen	min.	5.0 m	PBG
- Bautiefe	nicht beschränkt		

Art. 23 Bauweise

¹Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Parkplätze

²Oberirdische Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen.

Art. 24 Nutzweise

¹Zulässig sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

²Zulässig sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.

Zone für öffentliche Bauten

Art. 25 Grundmasse

¹Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt für Hauptgebäude ein Grenzabstand von 5.0 m.

Mehrlängenzuschlag

²Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

III. BESONDERE INSTITUTE

Arealüberbauungen

Art. 26 Zulässigkeit

¹Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:
W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %, W3 55 %, WG3 50 %.

²In der Kernzone KB 35 % ist im Gebiet „Spilhof“ mit Gestaltungsplanpflicht der Gemeinderat für Abweichungen im Rahmen der Bestimmungen über die Arealüberbauungen zuständig.

Art. 27 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 8000 m².

Art. 28 Grundmasse

¹In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die max. Gebäudehöhen betragen dann für die Zonen W2 25 %, W2 35 % und WG2 30 % 8.5 m, für die Zonen W3 55 % und WG3 50 % 11.5 m.

²Es kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Die zulässige Firsthöhe beträgt dann 5.5 m.

³Wenn kein zweites Dachgeschoss erstellt wird oder wenn nicht gemäss Art. 30 und 31 abgestufte Bauten erstellt werden, kann die zonengemässe Ausnützungsziffer um höchstens 1/20 erhöht werden.

⁴Vor der Inangriffnahme der Projektierung von Arealüberbauungen ist mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

⁵Die Baubehörde ist berechtigt, bereits vor der Eingabe eines Baugesuches einen Fachberater beizuziehen. Für die Behandlung eines Bauvorhabens ist ein Gutachten einzuholen, welches die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen überprüft. Diese Kosten trägt die Bauherrschaft.

⁶Bei Abgestuften Bauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 31.

Art. 29 Ausnützungsverschiebungen

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von fünf Ausnützungsprozenten zulässig.

Abgestufte Bauten

Art. 30 Zulässigkeit

¹Abgestufte Bauten sind in folgenden Zonen zulässig:
W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %.

²In den Zonen W3 55 % und WG3 50 % sind sie nur im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig.

Art. 31 Grundmasse

¹Es gilt die zonengemässe Ausnützungsziffer.

²Inklusive einem Garagengeschoss sind vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.

³Beim Dachgeschoss darf die Firsthöhe maximal 4.5 m betragen.

⁴Die Profillinie darf an keinem Punkt des Gebäudes, vorbehaltlich Ziffern 3, 5 und 7 überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 6.5 m, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, parallel zum Hang.

⁵Vordächer dürfen die Profillinie überragen.

⁶Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überschreiten.

⁷Verglaste Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (Wintergärten) dürfen die Profillinie überragen, wenn sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.

⁸Der seitliche Mehrlängenzuschlag entfällt.

⁹Die maximale Gebäudelänge beträgt bei der Zone W2 25 % 30 m und bei den Zonen W2 35 % und WG2 30 % 35 m.

¹⁰Die Breite der einzelnen Geschossstufen darf maximal 16 m betragen.

IV. WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 32 Flachdächer

Flachdächer sind in der Regel zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden.

Art. 33 Besondere Gebäude

¹Besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.2 m überragen und keine Öffnungen gegen das benachbarte Grundstück aufweisen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden.

²Übrige Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.0 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, wenn

- deren Anstosslänge insgesamt nicht mehr als 7 m beträgt
oder
- bei mehr als 21 m Grenzlänge insgesamt nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.

³Für die Höhenbestimmung gilt der Terrainverlauf gemessen an der nachbarlichen Grundstücksgrenze.

Art. 34 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Art. 35 Grenzbau und Näherbau

Grenz- und Näherbaurechte sind als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 36 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen bei fehlenden Baulinien

¹Bei fehlenden Baulinien haben:

- oberirdische Bauten einen Abstand von mindestens 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie mindestens 5.0 m gegenüber Wegen aufzuweisen.

Bei Verzicht auf ein zusätzliches Vollgeschoss sind für oberirdische Bauten die Bestimmungen von Art. 17 anwendbar.

- unterirdische Bauten einen solchen von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen, sowie
- besondere Gebäude einen solchen von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen.

²Bei Wegen ohne bedeutende Werkleitungen kann die Baukommission geringere Abstände bewilligen.

Art. 37 Spiel- und Erholungsflächen

¹Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss in der Regel 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzflächen betragen.

²In der Kernzone KA können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

³Spiel- und Erholungsflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 38 Fahrzeugabstellplätze

¹Bei Wohnbauten ist auf je 80 m² anrechenbare Gesamtnutzfläche mind. aber pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich.

²Bei anderen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten.

³Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile über eine halbe Einheit werden aufgerundet.

⁴Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 10 % Besucherparkplätze zu erstellen, als solche zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

⁵Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenparkplätze auszugestalten oder für den Güterumschlag auszuscheiden, zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

¹Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 38 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

²Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG. Der Gemeinderat kann jedoch vor Baubeginn Kautionsverlangen verlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz

- in den Kernzonen	Fr. 10'000.--
- in den übrigen Zonen	Fr. 7'500.--

³Die Ansetzung dieser Kautionsverlangen basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1996 und ist jeweils auf Jahresanfang der Indexentwicklung anzupassen.

⁴Bei Realerfüllung innert 10 Jahren wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

⁵10 Jahre nach der Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kautionsabgabe automatisch zur definitiven Ersatzabgabe.

⁶Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage kann während längstens 10 Jahren nach Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt verlangt werden.

Art. 40 Abstellflächen

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.

Entsorgung

²Für die Entsorgung der Abfälle wie Hauskehricht, Sperrgut, kompostierbarer Abfall etc. sind nach den Weisungen der Gesundheits- und Umweltbehörde an geeigneter Lage Plätze bereitzustellen.

Waschküchen und Trockenräume

³Es sind ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen.

Art. 41 Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in zulässigen Voll- und Dachgeschossen.

Art. 42 Alternativenergien

¹Die für Alternativenergieanlagen technisch erforderlichen Auf- und Anbauten (Sonnenkollektoren usw.) auf Dächern und an Fassaden beeinflussen die Gebäude- und Firshöhen sowie die Abstände nicht.

²In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 43 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Art. 44 Übergangsbestimmung

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Genehmigungsvermerke

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung wurde an der heutigen Gemeindeversammlung **genehmigt**.

8942 Oberrieden, 19. Juni 1996

Gemeindeversammlung Oberrieden

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Alfred Rohner

Thomas Dischl

Der Regierungsrat hat die vorstehende Bau- und Zonenordnung mit Beschluss Nr. 2788 am 18. September 1996 **genehmigt**.
(Publikation des RRB am Freitag, 4. Oktober 1996)

Regierungsrat des Kantons Zürich

Staatsschreiber

Husi