



**I. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne**

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 vom 8. April 2014, in Kraft seit 1. Dezember 2024) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**Art. 1 Zonen**

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

Zonen	Kurzbezeichnung	Ausnutzungsziffer, ES Baumassenziffer	
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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	III
Gewerbezone G6	G6	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	III
Zone für öffentliche Bauen	ÖB	-	
	II/III/IV *		
Freihaltezone	FK/F	-	-
Reservezone	R	-	-

\* Differenzierte Zuordnung gemäss Zonenplan

<sup>2</sup> Abweichungen von der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

<sup>3</sup> In 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**

<sup>1</sup> Für 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.

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei auf.

**I. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne**

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 vom 8. April 2014, in Kraft seit 1. Dezember 2024) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**Art. 1 Zonen**

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

Zonen	Kurzbezeichnung	Ausnutzungsziffer, ES Baumassenziffer	
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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	III
Gewerbezone G6	G6	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	III
Zone für öffentliche Bauen	ÖB	-	
	II/III/IV *		
Freihaltezone	FK/F	-	-
Reservezone	R	-	-

\* Differenzierte Zuordnung gemäss Zonenplan

<sup>2</sup> Abweichungen von der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

<sup>3</sup> In 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**

<sup>1</sup> Für 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.

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne liegen auf der Gemeindekanzlei auf.

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

<sup>4</sup> Nach Vorliegen des Zonenplanes nach den Bestimmungen der Kantonalen Mehranforderungen KMAF sind der digitalisierte Zonenplan und die im Datensatz der AV erfassten Grenzen massgebend.

## II. Vorschriften für die Bauzonen

### Kernzonen KA und KB

#### Art. 3 Zweck der Kernzonen

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

<sup>2</sup> Die 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

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Wo 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

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

<sup>2</sup> Abweichungen 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. Dasselbe gilt für untergeordnete Abweichungen zufolge der konkreten baulichen Verhältnisse. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

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

<sup>4</sup> Nach Vorliegen des Zonenplanes nach den Bestimmungen der Kantonalen Mehranforderungen KMAF sind der digitalisierte Zonenplan und die im Datensatz der AV erfassten Grenzen massgebend.

## II. Vorschriften für die Bauzonen

### Kernzonen KA und KB

#### Art. 3 Zweck der Kernzonen

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

<sup>2</sup> Die 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

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Wo 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

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

<sup>2</sup> Abweichungen 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. Dasselbe gilt für untergeordnete Abweichungen zufolge der konkreten baulichen Verhältnisse. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

**Art. 6 Grundmasse für Neubauten**

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA	KB 35 %
Ausnutzungsziffer	max.	-	35 %
Grünflächenziffer*	min.	20 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	3	2
Dachgeschosszahl**	max.	2	2
Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
Gebäudebreite	max.	12 m	12 m
Grundabstand	min.	5 m	5 m
traufseitige Fassadenhöhe	max.	10.5 m	7.5 m
giebelseitige Fassadenhöhe	max.	16.0 m	13.0 m

\*Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschließung von Drittgrundstücken) kann in der Kernzone A eine Unterschreitung der geforderten, minimalen Grünflächenziffer bewilligt werden.

\*\*Wird, unter Anwendung von Art. 11 Abs. 2 BZO, ein Flachdach bewilligt, ist sowohl in der Kernzone KA als auch in der Kernzone KB maximal 1 Attikageschoss zulässig.

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

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

**Art. 7****Art. 8 Mehrlängenzuschlag**

1 Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 9 m. Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

2 In 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**

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

**Art. 6 Grundmasse für Neubauten**

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA	KB 35 %
Ausnutzungsziffer	max.	-	35 %
Grünflächenziffer*	min.	20 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	3	2
Dachgeschosszahl**	max.	2	2
Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
Gebäudebreite	max.	12 m	12 m
Grundabstand	min.	5 m	5 m
traufseitige Fassadenhöhe	max.	10.5 m	7.5 m
giebelseitige Fassadenhöhe	max.	16.0 m	13.0 m

\*Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschließung von Drittgrundstücken) kann in der Kernzone A eine Unterschreitung der geforderten, minimalen Grünflächenziffer bewilligt werden.

\*\*Wird, unter Anwendung von Art. 11 Abs. 2 BZO, ein Flachdach bewilligt, ist sowohl in der Kernzone KA als auch in der Kernzone KB maximal 1 Attikageschoss zulässig.

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

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

**Art. 7****Art. 8 Mehrlängenzuschlag**

1 Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 9 m. Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

2 In 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**

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

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: Hinweise und Anmerkungen
<p>a) der Neubau der sinnvollen Erneuerung oder Erweiterung eines alten Dorfkerns in seiner baulichen, umgebungsgestalterischen und wirtschaftlichen Bedeutung dient;</p> <p>b) Nachbargrundstücke nicht übermässig benachteiligt werden;</p> <p>c) wohnhygienisch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.</p> <p>2 Unter 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.</p>	<p>a) der Neubau der sinnvollen Erneuerung oder Erweiterung eines alten Dorfkerns in seiner baulichen, umgebungsgestalterischen und wirtschaftlichen Bedeutung dient;</p> <p>b) Nachbargrundstücke nicht übermässig benachteiligt werden;</p> <p>c) wohnhygienisch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.</p> <p>2 Unter 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.</p>	
<p><b>Art. 10 Grenzbau</b></p> <p>1 Ohne nachbarliche Zustimmung ist der Grenzbau nur zulässig, wenn die bisherige Nutzung und künftige Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Zur Verhinderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes können Auflagen für die Gestaltung von Brandmauern erteilt werden.</p>	<p><b>Art. 10 Grenzbau</b></p> <p>1 Ohne nachbarliche Zustimmung ist der Grenzbau nur zulässig, wenn die bisherige Nutzung und künftige Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Zur Verhinderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes können Auflagen für die Gestaltung von Brandmauern erteilt werden.</p>	
<p><b>Art. 11 Erscheinung der Bauten</b></p> <p>1 Neubauten, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Gebäudestellung, Grösse, kubischen Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bebauung einzuordnen.</p> <p>2 Es 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.</p> <p>3 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>4 Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen. Ihre Grösse darf in der Regel max. 0.5 m<sup>2</sup> (Glasfläche) im 1. Dachgeschoss und max. 0.3 m<sup>2</sup> im 2. Dachgeschoss betragen.</p> <p>5 In der Kernzone KA sind Dacheinschnitte nicht zulässig.</p> <p>6 In der Kernzone KB sind Dacheinschnitte höchstens auf ein Viertel jeder Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4.</p>	<p><b>Art. 11 Erscheinung der Bauten</b></p> <p>1 Neubauten, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Gebäudestellung, Grösse, kubischen Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bebauung einzuordnen.</p> <p>2 Es 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.</p> <p>3 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>4 Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen. Ihre Grösse darf in der Regel max. 0.5 m<sup>2</sup> (Glasfläche) im 1. Dachgeschoss und max. 0.3 m<sup>2</sup> im 2. Dachgeschoss betragen.</p> <p>5 In der Kernzone KA sind Dacheinschnitte nicht zulässig.</p> <p>6 In der Kernzone KB sind Dacheinschnitte höchstens auf ein Viertel jeder Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4.</p>	

<sup>7</sup> Fassaden, 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.

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

<sup>9</sup> Markante 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 Ersatzbaus gesichert ist.

#### Art. 13 Modell

<sup>1</sup> Bei Neubauten oder eingreifenden äusseren Veränderungen ist zusammen mit der Baueingabe ein in der Machart geeignetes Modell abzuliefern. Das Modell geht nach Erteilung der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.

#### Art. 14 Nutzweise

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

#### Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil

#### Art. 15 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

		W2	W2	WG2	W3	WG3
		25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Grünflächenziffer	min.	40 %	40 %	40 %	30 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	2	2
Attikageschosszahl	max.	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosszahl*	max.	½	½	½	½	½
Gebäuelänge	max.	20 m	25 m	25 m	40 m	40 m
Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
traufsei. Fassadenhöhe	max.	8.5 m	8.5 m	8.5 m	11.5 m	11.5 m
giebelsei. Fassadenhöhe	max.	13 m	13 m	13 m	17 m	17 m

<sup>7</sup> Fassaden, 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.

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

<sup>9</sup> Markante 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 Ersatzbaus gesichert ist.

#### Art. 13 Modell

<sup>1</sup> Bei Neubauten oder eingreifenden äusseren Veränderungen ist zusammen mit der Baueingabe ein in der Machart geeignetes Modell abzuliefern. Das Modell geht nach Erteilung der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.

#### Art. 14 Nutzweise

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

#### Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil

#### Art. 15 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

		W2	W2	WG2	W3	WG3
		25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Grünflächenziffer	min.	40 %	40 %	40 %	30 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	2	2
Attikageschosszahl	max.	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosszahl*	max.	½	½	½	½	½
Gebäuelänge	max.	20 m	25 m	25 m	40 m	40 m
Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
traufsei. Fassadenhöhe	max.	8.5 m	8.5 m	8.5 m	11.5 m	11.5 m
giebelsei. Fassadenhöhe	max.	13 m	13 m	13 m	17 m	17 m

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: Hinweise und Anmerkungen
F-Höhe bei Flachdach max. 9 m 9 m 9 m 12 m 12 m G-Höhe bei Flachdach max. 12.3 m 12.3 m 12.3 m 15.3 m 15.3 m	F-Höhe bei Flachdach max. 9 m 9 m 9 m 12 m 12 m G-Höhe bei Flachdach max. 12.3 m 12.3 m 12.3 m 15.3 m 15.3 m	
<p>*Die Anrechenbarkeit von Räumen ist in § 255 Abs. 2 PBG abschliessend geregelt. Die zulässige «anrechenbare Untergeschosszahl» bezieht sich auf das Maximum an anrechenbaren Flächen gem. § 255 Abs. 3 PBG.</p>	<p>*Die Anrechenbarkeit von Räumen ist in § 255 Abs. 2 PBG abschliessend geregelt. Die zulässige «anrechenbare Untergeschosszahl» bezieht sich auf das Maximum an anrechenbaren Flächen gem. § 255 Abs. 3 PBG.</p>	
<p><sup>2</sup> Bei Flachdächern mit offener oder transparenter Brüstung erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.</p>	<p><sup>2</sup> Bei Flachdächern mit offener oder transparenter Brüstung erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.</p>	
<p><b>Art. 16</b></p>	<p><b>Art. 16</b></p>	
<p><b>Art. 17 Herabsetzung des Grundabstandes</b></p>	<p><b>Art. 17 Herabsetzung des Grundabstandes</b></p>	
<p>Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss gemäss Art. 15 Abs. 1 reduziert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss der Grundabstand um je 1.0 m, höchstens jedoch bis auf 3.5 m.</p>	<p>Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss gemäss Art. 15 Abs. 1 reduziert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss der Grundabstand um je 1.0 m, höchstens jedoch bis auf 3.5 m.</p>	
<p><b>Art. 18 Mehrlängenzuschlag</b></p>	<p><b>Art. 18 Mehrlängenzuschlag</b></p>	
<p><sup>1</sup> Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt in den Zonen W2 und WG2 aber höchstens 9 m und in den Zonen W3 und WG3 höchstens 12 m. Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §§ 49 Abs. 3, 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.</p>	<p><sup>1</sup> Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt in den Zonen W2 und WG2 aber höchstens 9 m und in den Zonen W3 und WG3 höchstens 12 m. Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §§ 49 Abs. 3, 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.</p>	
<p><sup>2</sup> Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.</p>	<p><sup>2</sup> Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.</p>	
<p><b>Art. 19 Nutzweise</b></p>	<p><b>Art. 19 Nutzweise</b></p>	
<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.</p>	
<p><sup>2</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in die Wohnzone passen.</p>	<p><sup>2</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in die Wohnzone passen.</p>	
<p><b>Art. 20 Dachform und Materialien</b></p>	<p><b>Art. 20 Dachform und Materialien</b></p>	
<p><sup>1</sup> Form und Material des Dachs haben sich gut in die Umgebung einzufügen.</p>	<p><sup>1</sup> Form und Material des Dachs haben sich gut in die Umgebung einzufügen.</p>	
<p><sup>2</sup> Für Attikageschosse gilt zudem Art. 32.</p>	<p><sup>2</sup> Für Attikageschosse gilt zudem Art. 32.</p>	
<p><sup>3</sup> Dachaufbauten, wie beispielsweise Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen, sowie Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>	<p><sup>3</sup> Dachaufbauten, wie beispielsweise Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen, sowie Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>	

<sup>4</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig.

#### Art. 21 Gewerbeanteil

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann für gewerbliche Nutzungen die zonengemässe Grundziffer um höchstens ein Fünftel der Grundziffer erhöht werden.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Gebäudeseiten für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie für oberirdisch in Erscheinung tretende Untergeschosse 3.5 m.

#### Gewerbebezonen

##### Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	G3	G6
Baumassenziffer	max. 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Grünflächenziffer	min. 15 %	-
Vollgeschosszahl	max. 2	3
Attikageschosszahl	max. 1	1
Anrechenbare Untergeschosszahl	max. 1	1
Grenzabstand im Innern der Zone	min. 3.5 m	3.5 m
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min. 5.0 m	PBG
Bautiefe	nicht beschränkt	

##### Art. 23 Bauweise

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

##### Art. 23a Parkplätze

Oberirdische Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen.

##### Art. 24 Nutzweise

<sup>1</sup> Zulässig sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> Zulässig sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.

<sup>4</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig.

#### Art. 21 Gewerbeanteil

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann für gewerbliche Nutzungen die zonengemässe Grundziffer um höchstens ein Fünftel der Grundziffer erhöht werden.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Gebäudeseiten für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie für oberirdisch in Erscheinung tretende Untergeschosse 3.5 m.

#### Gewerbebezonen

##### Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	G3	G6
Baumassenziffer	max. 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Grünflächenziffer	min. 15 %	-
Vollgeschosszahl	max. 2	3
Attikageschosszahl	max. 1	1
Anrechenbare Untergeschosszahl	max. 1	1
Grenzabstand im Innern der Zone	min. 3.5 m	3.5 m
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min. 5.0 m	PBG
Bautiefe	nicht beschränkt	

##### Art. 23 Bauweise

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

##### Art. 23a Parkplätze

Oberirdische Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen.

##### Art. 24 Nutzweise

<sup>1</sup> Zulässig sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> Zulässig sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen.

**Zone für öffentliche Bauten****Art. 25 Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

		ÖB
Baumassenziffer	max.	nicht beschränkt
Vollgeschosszahl	max.	3
Dachgeschosszahl	max.	2
Attikageschosszahl	max.	1
Anrechenbare Untergeschosszahl	max.	1
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m
Bautiefe		nicht beschränkt

**Art. 25a Mehrlängenzuschlag**

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

**III. Besondere Institute****Arealüberbauungen****Art. 26 Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:

W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %, W3 55 %, WG3 50 %.

<sup>2</sup> In 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 m<sup>2</sup>.

**Zone für öffentliche Bauten****Art. 25 Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

		ÖB
Baumassenziffer	max.	nicht beschränkt
Vollgeschosszahl	max.	3
Dachgeschosszahl	max.	2
Attikageschosszahl	max.	1
Anrechenbare Untergeschosszahl	max.	1
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m
Grenzabstand gegenüber Benachbarten Zonengrenzen	min.	5.0 m
Bautiefe		nicht beschränkt

**Art. 25a Mehrlängenzuschlag**

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

**III. Besondere Institute****Arealüberbauungen****Art. 26 Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:

W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %, W3 55 %, WG3 50 %.

<sup>2</sup> In 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 m<sup>2</sup>.

**Art. 28 Grundmasse**

1 In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die Fassaden- bzw. Gesamthöhen (bei Flachdächern) dürfen dazu um 1.0 m erhöht werden.

2 Es kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe erhöht sich dann um 5.5 m.

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

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

5 Die 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.

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

**Art. 29 Ausnutzungsverschiebungen**

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von fünf Ausnutzungsprozenten zulässig.

**Abgestufte Bauten****Art. 30 Zulässigkeit**

1 Abgestufte Bauten sind in folgenden Zonen zulässig:

W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %.

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

**Art. 31 Grundmasse**

1 Es gilt die zonengemässe Ausnutzungsziffer.

2 Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach-/Attikageschoss zulässig.

3 Ein Dachgeschoss bzw. die giebelseitige Fassadenhöhe darf maximal 4.5 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen. Ein Attikageschoss bzw. die Gesamthöhe bei Flachdach darf maximal 3.3 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen.

**Art. 28 Grundmasse**

1 In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die Fassaden- bzw. Gesamthöhen (bei Flachdächern) dürfen dazu um 1.0 m erhöht werden.

2 Es kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe erhöht sich dann um 5.5 m.

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

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

5 Die 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.

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

**Art. 29 Ausnutzungsverschiebungen**

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von fünf Ausnutzungsprozenten zulässig.

**Abgestufte Bauten****Art. 30 Zulässigkeit**

1 Abgestufte Bauten sind in folgenden Zonen zulässig:

W2 25 %, W2 35 %, WG2 30 %.

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

**Art. 31 Grundmasse**

1 Es gilt die zonengemässe Ausnutzungsziffer.

2 Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach-/Attikageschoss zulässig.

3 Ein Dachgeschoss bzw. die giebelseitige Fassadenhöhe darf maximal 4.5 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen. Ein Attikageschoss bzw. die Gesamthöhe bei Flachdach darf maximal 3.3 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen.

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: <i>Hinweise und Anmerkungen</i>
<p>4 Die Profillinie darf an keinem Punkt des Gebäudes, vorbehaltlich Ziffern 3, 5 und 7 überschritten werden. Sie verläuft bei Giebeldächern im Abstand von 7.5 m und bei Flachdächern im Abstand von 8.0 m, gemessen ab dem massgebenden Terrain, parallel zum Hang.</p> <p>5 Vordächer dürfen die Profillinie überragen.</p> <p>6 Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überschreiten.</p> <p>7 Verglaste Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (Wintergärten) dürfen die Profillinie überragen, wenn sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.</p> <p>8 Der seitliche Mehrlängenzuschlag entfällt.</p> <p>9 Die maximale Gebäudelänge beträgt bei der Zone W2 25 % 30 m und bei den Zonen W2 35 % und WG2 30 % 35 m.</p> <p>10 Die Breite der einzelnen Geschosstufen darf maximal 16 m betragen.</p>	<p>4 Die Profillinie darf an keinem Punkt des Gebäudes, vorbehaltlich Ziffern 3, 5 und 7 überschritten werden. Sie verläuft bei Giebeldächern im Abstand von 7.5 m und bei Flachdächern im Abstand von 8.0 m, gemessen ab dem massgebenden Terrain, parallel zum Hang.</p> <p>5 Vordächer dürfen die Profillinie überragen.</p> <p>6 Geschlossene Brüstungen dürfen die Profillinie nicht überschreiten.</p> <p>7 Verglaste Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (Wintergärten) dürfen die Profillinie überragen, wenn sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.</p> <p>8 Der seitliche Mehrlängenzuschlag entfällt.</p> <p>9 Die maximale Gebäudelänge beträgt bei der Zone W2 25 % 30 m und bei den Zonen W2 35 % und WG2 30 % 35 m.</p> <p>10 Die Breite der einzelnen Geschosstufen darf maximal 16 m betragen.</p>	
<p><b>IV. Weitere Bauvorschriften</b></p>	<p><b>IV. Weitere Bauvorschriften</b></p>	
<p><b>Art. 32 Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen</b></p>	<p><b>Art. 32 Flachdächer / Dachgestaltung bei Attikageschossen</b></p>	
<p>1 Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche von über 10 m<sup>2</sup> sind ökologisch wertvoll zu begründen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Dachbegrünung beziehungsweise der Dachaufbau haben eine Wasserrückhaltekapazität von mind. 45 l/m<sup>2</sup> nachzuweisen.</p> <p>2 Terrassennutzungen auf Dachflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nur für eine gemeinschaftliche Nutzung zulässig. Die als Terrasse genutzte Dachfläche muss nicht begrünt werden, darf aber maximal 50 % der Dachfläche betragen.</p> <p>3 Attikageschosse sind immer mit einem Flachdach zu versehen.</p> <p>4 Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt und sich die Grundfläche des Attikageschosses dadurch nicht vergrössert. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.</p>	<p>1 Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche von über 10 m<sup>2</sup> sind ökologisch wertvoll zu begründen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Dachbegrünung beziehungsweise der Dachaufbau haben eine Wasserrückhaltekapazität von mind. 45 l/m<sup>2</sup> nachzuweisen.</p> <p>2 Terrassennutzungen auf Dachflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nur für eine gemeinschaftliche Nutzung zulässig. Die als Terrasse genutzte Dachfläche muss nicht begrünt werden, darf aber maximal 50 % der Dachfläche betragen.</p> <p>3 Attikageschosse sind immer mit einem Flachdach zu versehen.</p> <p>4 Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt und sich die Grundfläche des Attikageschosses dadurch nicht vergrössert. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.</p>	<p><i>Es gibt keine Unterscheidung zwischen flachen Dächern auf Haupt- und Nebengebäuden. Die Begrüpfungspflicht nach Abs. 1 ist somit auch für Klein- und Anbauten sowie für gedeckte Tiefgaragen. Eine zusätzliche Vorschrift für Nebengebäude ist nicht notwendig.</i></p>

**Art. 33 Kleinbauten und Anbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das massgebende 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.

<sup>2</sup> Übrige Kleinbauten und Anbauten 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.

<sup>3</sup> Für 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**

<sup>1</sup> Bei fehlenden Baulinien haben:

- oberirdische Bauten einen Abstand von mindestens 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie mindestens 5.0 m gegenüber Wegen aufzuweisen; in Kernzonen darf gemäss Art. 6 Abs. 3 näher gebaut werden. Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss sind für oberirdische Bauten die Bestimmungen von Art. 17 anwendbar.

- unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen solchen von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen, sowie

- Kleinbauten und Anbauten einen solchen von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, vorausgesetzt die Verkehrssicherheit ist eingehalten.

**Art. 33 Kleinbauten und Anbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das massgebende 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.

<sup>2</sup> Übrige Kleinbauten und Anbauten 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.

<sup>3</sup> Für 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**

<sup>1</sup> Bei fehlenden Baulinien haben:

- oberirdische Bauten einen Abstand von mindestens 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie mindestens 5.0 m gegenüber Wegen aufzuweisen; in Kernzonen darf gemäss Art. 6 Abs. 3 näher gebaut werden. Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss sind für oberirdische Bauten die Bestimmungen von Art. 17 anwendbar.

- unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen **Abstand** von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen sowie **in der Regel gegenüber rückwärtigen Grundstücksgrenzen von mindestens 3.0 m einzuhalten.**

- Kleinbauten und Anbauten einen solchen von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, vorausgesetzt die Verkehrssicherheit ist eingehalten.

*Ergänzung basierend auf § 269 PBG, wonach die BZO die Abstände von unterirdischen Bauten sowie von Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücken aufweisen, konkretisieren kann.*

*Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern haben eine positive Klimawirkung. Sie werden begünstigt, wenn der Wurzelraum nicht unterbaut ist. Die vorgeschlagene Regelung dient dem Kompromiss, auf Grundstücken teilweise verbesserte Situationen für die Bepflanzung und Entwässerung (Stichworte: Regenwassermanagement, Versickerung, Schwammstadt) zu erwirken aber auch eine sinnvolle Nutzbarkeit der Grundstücke nicht zu verunmöglichen; siehe dazu auch die Info zu Abs. 3.*

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: Hinweise und Anmerkungen
<p>2 Bei Wegen ohne bedeutende Werkleitungen kann die Baukommission geringere Abstände bewilligen.</p>	<p>2 Bei Wegen ohne bedeutende Werkleitungen kann die Baukommission geringere Abstände bewilligen.</p> <p>3 Der Grenzabstand nach Abs. 1 Spiegelstrich 2 darf ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf 0.5 m reduziert werden, sofern die Reduktion des Grenzabstands entlang einer anderen Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird.</p> <p>4 Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei Grundstücken mit weniger als 300 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche sind Abweichungen von der Regel gemäss Abs. 1 Spiegelstrich 2 sowie Abs. 3 möglich.</p> <p>5 Werden die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt und liegt ein begründetes öffentliches Interesse vor, können Bäume an die Strassengrenze gepflanzt werden. Über flankierende Massnahmen auf Privatgrund zum Schutz des Strassenkörpers und von Werkleitungen sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und des Lichtraumprofils entscheidet die Baubewilligungsbehörde.</p>	<p><i>Die Vorschrift trägt den Aus- / Wechselwirkungen auf / mit Zusammenbaupflichten bzw. Grenzbaurechten sowie der zweckmässigen Erschliessung (Anordnung und Zufahrt in unterirdische Einstellhallen) Rechnung.</i></p> <p><i>Um der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen, werden Ausnahmen ermöglicht.</i></p> <p><i>Die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) sieht neu vor, dass Bäume innerorts einen Abstand von 2 m einhalten müssen. Ausserorts bleibt es bei 4 m. Sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, kann in Einzelfällen ein kleinerer Abstand bewilligt werden. Für Oberrieden wird z. G. einer freieren Gestaltung – bspw. in den zentralen Bereichen der Kernzonen – eine generalisierte Fassung vorgeschlagen.</i></p>
<p><b>Art. 36a Terrainveränderungen</b></p>	<p><b>Art. 36a Terrainveränderungen</b></p>	
<p>1 Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.</p> <p>2 Im Übrigen sind vorbehältlich Absatz 3 nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.</p> <p>3 Zur Umnutzung von nicht anrechenbaren Untergeschossen, welche vor 01.07.2025 erstellt wurden, zu anrechenbaren Untergeschossen, sind auch weitreichendere Abgrabungen zulässig. Jedoch nur soweit, wie dadurch wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden. Ein harmonischer Geländeverlauf ist sicherzustellen.</p>	<p>1 Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.</p> <p>2 Im Übrigen sind vorbehältlich Absatz 3 nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.</p> <p>3 Zur Umnutzung von nicht anrechenbaren Untergeschossen, welche vor 01.07.2025 erstellt wurden, zu anrechenbaren Untergeschossen, sind auch weitreichendere Abgrabungen zulässig. Jedoch nur soweit, wie dadurch wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden. Ein harmonischer Geländeverlauf ist sicherzustellen.</p>	
	<p><b>Art. 36b Grundsätze der Begrünung</b></p> <p>1 Grünflächen umfassen als Ganzes insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) mehrheitlich einheimische Pflanzenarten;</li> <li>b) eine ökologisch wertvolle, standortgerechte und dauerhafte Bepflanzung;</li> <li>c) eine artenreiche Bepflanzung mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen (krautig, buschig, baumbestanden);</li> <li>d) keine nicht überwindbaren Barrieren und Fallen für Kleintiere.</li> </ul> <p>2 Invasive gebietsfremde Arten sind verboten.</p>	<p><i>Ergänzung basierend auf § 238a PBG; Formulierung entspricht grösstenteils dem Wortlaut der Musterbestimmung. In lit. b sieht die Musterbestimmung eine standortgerechte, alterungsfähige Bepflanzung vor.</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf § 238a PBG; Formulierung entspricht dem Wortlaut der Musterbestimmung.</i></p>

**Art. 36c Vorgärten**

1 Vorgärten sind an den Strassenraum anstossende Grundstücksteile, die im Baulinien- oder Strassen- bzw. Wegabstandsbereich liegen.

2 Vorgärten in Misch- und Wohnzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten sind in Bezug auf das Orts- und Quartierbild situationsgerecht als Grünfläche i. S. Art. 36b Abs. 1 BZO zu erhalten oder herzurichten. In der Regel gilt ein Mindestwert von 50 % der Fläche. Abweichungen sind insbesondere zulässig im Zusammenhang mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss, öffentlichen Begegnungs- und Freiräumen oder solchen mit öffentlichem Charakter sowie im Rahmen spezieller Nutzungsanforderungen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten.

*Ergänzung basierend auf § 238a PBG; Formulierung entspricht dem Wortlaut der Musterbestimmung.*

*Ergänzung basierend auf § 238a PBG; Formulierung gegenüber dem Wortlaut der Musterbestimmung angepasst:*

*«in Misch- und Wohnzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten»: Die Musterbestimmung sieht eine generelle Begrünungspflicht vor. In Oberrieden sind die Gewerbebezonen von dieser Regelung ausgenommen.*

*«in Bezug auf das Orts- und Quartierbild», Zusatz gegenüber Musterbestimmung: Vorgärten leisten einen Beitrag für den Siedlungsraum, indem sie die Aufenthaltsqualität entlang von Verkehrswegen in ästhetischer, wie auch in klimatischer Hinsicht erhöhen.*

*«situationsgerecht», Zusatz gegenüber Musterbestimmung: Lassen sich bspw. die notwendigen Erschliessungsanlagen nicht anders unterbringen, lässt es diese Formulierung aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu, vom Mindestanteil für die Grünflächen in Vorgärten abweichen zu können. Die Musterbestimmung sieht hierfür den Begriff «in der Regel» vor.*

*«i.d.R. mind. 50 %»: Die Musterbestimmungen schlagen ein Mass von zwei Dritteln vor. Es erfolgt aber der Hinweis, dass das Mass durch die Gemeinde zu bestimmen sei.*

*Der Zusatz «in der Regel» räumt generellen Spielraum ein, falls bspw. in der jeweiligen Situation der Mindestwert die Nutzung des betreffenden Grundstücks besonders erschwert sowie betreffend besondere Situationen, welche exemplarisch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, platzartige Situationen (welche sich zum öffentlichen Begegnungs- und Bewegungsraum hin uneingeschränkt öffnen (sollen). Auch im Zusammenhang mit öffentlichen Nutzungen ist ein Spielraum sinnvoll, da hier erfahrungsgemäss speziellere Anforderungen an die Nutzung und die Umgebung bestehen.*

**Art. 36d Baumerhalt und -ersatz, Neupflanzung**

1 Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichend Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

2 Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren:

- a) für relevante Flächen des Bauvorhabens ab 1500 m<sup>2</sup> je 500 m<sup>2</sup> der nicht mit Gebäude überstellten anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein grosskroniger Baum nachzuweisen;
- b) für relevante Flächen des Bauvorhabens von weniger als 1500 m<sup>2</sup> je 250 m<sup>2</sup> der nicht mit Gebäude überstellten anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum nachzuweisen.

*vgl. § 238a Abs. 3 PBG;*

*Die Ergänzung auf kommunaler Ebene spiegelt den Wunsch nach einem verhältnismässigen Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde wider (i. S. einer hilfreichen Information / Sensibilisierung z. H. Grundeigentümerschaften und Projektentwicklern).*

*Ergänzung basierend auf § 76 PBG;*

*Die Musterbestimmungen sehen eine zonenspezifische oder gebietsbezogene Variante vor. In Oberrieden wird eine generelle Baumpflanzpflicht eingeführt.*

*Die Musterbestimmungen schlagen als Bezugsgrösse 200m<sup>2</sup> der nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksfläche vor. Der Wert wird für die Gemeinde Oberrieden entsprechend angepasst.*

*In Bezug zur Qualität des Baumstandorts gelten überdies ohne Weiteres die Anforderungen von § 238a Abs. 3 PBG.*

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: Hinweise und Anmerkungen
	<p>c) Bruchteile von 0.5 oder höher der resultierenden Baumanzahl werden aufgerundet</p> <p><sup>3</sup> Ab einer Mindestanzahl von zwei grosskronigen Bäumen muss mindestens ein grosskroniger Baum nachgewiesen werden. Für die übrigen Bäume gilt, dass ein grosskroniger Baum durch drei kleinkronige Bäume ersetzt werden darf.</p> <p><sup>4</sup> Als grosskronig gelten Waldbäume und grosse Zierbäume, die eine Höhe von mindestens 15 m erreichen. Als kleinkronig gelten Feldobstbäume und kleinere Zierbäume, die eine Höhe von bis zu 15 m erreichen.</p> <p><sup>5</sup> Für die Artenwahl sind in der Regel Baumarten gemäss der Liste im Anhang vorzusehen. Die allfällige Aktualisierung / Fortschreibung der Liste liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.</p> <p><sup>6</sup> Ersatz- oder Neupflanzungen von Bäumen sollen nach Möglichkeit auf nicht unterbauten Flächen angeordnet werden.</p> <p><sup>7</sup> Erfolgen Ersatz- oder Neupflanzungen von Bäumen auf unterbauten Flächen, ist eine angemessene durchwurzelbare Überdeckung vorzusehen.</p> <p><sup>8</sup> Bei Baumstandorten in befestigten Flächen muss die Baumgrube hinreichend mit Wasser versorgt werden.</p> <p><b>Art. 36e Oberflächenmaterialisierung</b></p> <p><sup>1</sup> Nur stark befahrene oder begangene Flächen wie Zufahrten und Hauszugänge dürfen vollständig versiegelt werden.</p> <p><sup>2</sup> Andere befestigte Flächen sind ihrer Funktion entsprechend möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.</p> <p><sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Anforderungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des Behindertengleichstellungs- und des Gewässerschutzrechts.</p> <p><b>Art. 36f Kompensationsmöglichkeit Grünflächenziffer</b></p> <p>In Ausnahmefällen können die erforderlichen anrechenbaren Grünflächen gemäss der Grünflächenziffer gemäss den Art. 6, 15 und 22 BZO in untergeordnetem Umfang durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen wie folgt kompensiert werden:</p>	<p><i>Ergänzung basierend auf § 76 PBG; Formulierung entspricht dem Wortlaut der Musterbestimmung</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf § 76 PBG; Die Liste stellt auf die Dokumentation «Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel» ab, die den Baumarten einen Wert einer in Fachkreisen anerkannten Kenngrösse zuordnet. Die Liste enthält die Baumarten der Dokumentation ab einem Indexwert von 3 aufwärts und stellt damit sicher, dass tatsächlich wertvolle Baumarten i. S. v. § 238a Abs. 1 PBG ausgewählt werden. Die Angabe des Indexwerts ist informativer Natur und dient der qualitativen Einordnung des jeweiligen Baums innerhalb der Baumartenliste.</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf 238a PBG; Formulierung entspricht dem Wortlaut der Musterbestimmung</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf 238a PBG; Formulierung wurde im Vergleich zu der Musterbestimmung, welche pro Baumkategorie definierte Masse für die Überdeckung vorgibt, generalisiert (vgl. § 238a Abs. 3 PBG).</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf 238a PBG; Formulierung wurde im Vergleich zu der Musterbestimmung, welche Massnahmen für die Wasserversorgung aufzählt, generalisiert.</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf 238a PBG; Formulierung entspricht dem Wortlaut der Musterbestimmung</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf 238a PBG; Formulierung entspricht dem Wortlaut der Musterbestimmung</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf 238a PBG; Formulierung entspricht dem Wortlaut der Musterbestimmung</i></p> <p><i>Ergänzung basierend auf 257 PBG; Formulierung entspricht weitgehend dem Wortlaut der Musterbestimmung. Die Musterbestimmung empfiehlt eine zonenweise Vorschrift vor, sodass die erhöhte Flexibilität sachlich begründet und nur dort, wo es planerisch erwünscht ist, zum</i></p>

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: Hinweise und Anmerkungen
<p><b>Art. 37 Spiel- und Erholungsflächen</b></p> <p><sup>1</sup> Bei 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.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone KA können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p> <p><sup>3</sup> Spiel- und Erholungsflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist grundbuchlich sicherzustellen.</p> <p><b>Art. 38 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Wohnbauten ist auf je 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Gesamtnutzfläche mind. aber pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p><sup>2</sup> Bei anderen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile über eine halbe Einheit werden aufgerundet.</p> <p><sup>4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 10 % Besucherparkplätze zu erstellen, als solche zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.</p>	<p>a) eine Dachbegrünung mit einer Wasserrückhaltekapazität von mind. 65 l/m<sup>2</sup>,</p> <p>b) eine zusätzliche Pflanzung eines grosskronigen Baums.</p> <p><b>Art. 37 Spiel- und Erholungsflächen</b></p> <p><sup>1</sup> Bei 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.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone KA können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p> <p><sup>3</sup> Spiel- und Erholungsflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist grundbuchlich sicherzustellen.</p> <p><sup>4</sup> In Ausnahmefällen sind maximal 50 % der Spiel- und Erholungsflächen unabhängig der Beschaffenheit der Bodenflächen an die Grünflächen gemäss Grünflächenziffer in den Art. 6, 15 und 22 anrechenbar. Voraussetzung ist das Vorhandensein wesentlicher Begrünungselemente.</p> <p><b>Art. 38 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Wohnbauten ist auf je 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Gesamtnutzfläche mind. aber pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p><sup>2</sup> Bei anderen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten.</p> <p><sup>3</sup> Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile über eine halbe Einheit werden aufgerundet.</p> <p><sup>4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 10 % Besucherparkplätze zu erstellen, als solche zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.</p>	<p>Zuge kommt. Die Gemeinde Oberrieden verwendet zu diesem Zweck die Formulierung «in begründeten Ausnahmefällen».</p> <p>Die Musterbestimmungen schlagen ein festgelegtes Mass vor. Die Revisionsvorlage sieht die Formulierung «in untergeordnetem Umfang» vor, worunter ein Mass von einem Drittel bis maximal der Hälfte verstanden wird.</p> <p>Die Bezugsgrösse zur Beurteilung der möglichen Kompensation nach lit. a wird gegenüber den Musterbestimmungen angepasst (Wasserrückhaltekapazität in l/m<sup>2</sup> anstatt Substratschicht in mm). Damit kann die Anforderung in Relation zur allgemeingültigen Anforderungen gemäss Art. 32. Abs. 1 BZO gestellt werden.</p> <p>Die Musterbestimmungen schlagen als zusätzliche Massnahmen erdgebundene Fassadenbegrünungen und Überdeckungen (Pergola) vor. Darauf wird verzichtet.</p> <p>Ergänzung basierend auf 238a PBG; adaptierte Formulierung gegenüber Wortlaut der Musterbestimmung</p>

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: Hinweise und Anmerkungen
<p><sup>5</sup> Bei 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.</p> <p><sup>6</sup> Mit einem Mobilitätskonzept<sup>1</sup> können die in Absatz 1-5 gemachten Vorgaben zur Anzahl notwendiger Fahrzeugabstellplätze unterschritten werden.</p> <p><b>Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht</b></p> <p><sup>1</sup> Ist 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.</p> <p><sup>2</sup> Die 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 Kautonierung verlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Bewohner und Beschäftigte Fr. 12'000.—</li> <li>- für Besucher und Kunden Fr. 8'000.--</li> </ul> <p><sup>3</sup> Bei der Realerfüllung innert 10 Jahren wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.</p> <p><sup>4</sup> 10 Jahre nach der Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kauton automatisch zur definitiven Ersatzabgabe.</p> <p><sup>5</sup> Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage kann während längstens 10 Jahren nach Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt verlangt werden.</p> <p><b>Art. 40 Abstellflächen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.</p> <p><b>Art. 40a Entsorgung</b></p> <p>Für die Entsorgung der Abfälle wie Hauskehricht, Sperrgut, kompostierbarer Abfall etc. sind nach den Weisungen der Baubehörde an geeigneter Lage Plätze bereitzustellen.</p>	<p><sup>5</sup> Bei 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.</p> <p><sup>6</sup> Mit einem Mobilitätskonzept<sup>1</sup> können die in Absatz 1-5 gemachten Vorgaben zur Anzahl notwendiger Fahrzeugabstellplätze unterschritten werden.</p> <p><b>Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht</b></p> <p><sup>1</sup> Ist 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.</p> <p><sup>2</sup> Die 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 Kautonierung verlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Bewohner und Beschäftigte Fr. 12'000.—</li> <li>- für Besucher und Kunden Fr. 8'000.--</li> </ul> <p><sup>3</sup> Bei der Realerfüllung innert 10 Jahren wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.</p> <p><sup>4</sup> 10 Jahre nach der Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kauton automatisch zur definitiven Ersatzabgabe.</p> <p><sup>5</sup> Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage kann während längstens 10 Jahren nach Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt verlangt werden.</p> <p><b>Art. 40 Abstellflächen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.</p> <p><b>Art. 40a Entsorgung</b></p> <p>Für die Entsorgung der Abfälle wie Hauskehricht, Sperrgut, kompostierbarer Abfall etc. sind nach den Weisungen der Baubehörde an geeigneter Lage Plätze bereitzustellen.</p>	

<sup>1</sup> Details zu Verfahren, Inhalt und Verbindlichkeit von Mobilitätskonzepten sind dem aktuellen, kantonalen Merkblatt «Mobilitätskonzepte» zu entnehmen. Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung lag dieses als Version V2.0 vom Februar 2021 vor.

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: <i>Hinweise und Anmerkungen</i>
<p><b>Art. 40b Waschküchen und Trockenräume</b></p> <p>Es sind ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen.</p> <p><b>Art. 41 Gesamtnutzfläche</b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 42</b></p>	<p><b>Art. 40b Waschküchen und Trockenräume</b></p> <p>Es sind ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen.</p> <p><b>Art. 41 Gesamtnutzfläche</b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 42</b></p>	
<b>V Kommunalen Mehrwertausgleich</b>		
<p><b>Art. 43 Verzicht auf Mehrwertausgleich</b></p> <p>Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><b>Art. 44</b></p>	<p><b>Art. 43 Verzicht auf Mehrwertausgleich</b></p> <p>Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><b>Art. 44</b></p>	
<b>VI. Schlussbestimmung</b>		
<p><b>Art. 45 Inkrafttreten</b></p> <p>Die revidierte Bau- und Zonenordnung tritt am xx. xx 20zz in Kraft.</p> <p><b>Art. 46 Übergangsbestimmungen</b></p> <p>Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p>	<p><b>Art. 45 Inkrafttreten</b></p> <p>Die revidierte Bau- und Zonenordnung tritt am xx. xx 20zz in Kraft.</p> <p><b>Art. 46 Übergangsbestimmungen</b></p> <p>Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p>	
<b>Genehmigungsvermerke</b>		
<p>Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberrieden haben an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend «IVHB und weitere Punkte» zugestimmt. Die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 3. November 2025 mit Beschluss Nr. 0209 / 25 (Publikation der Verfügung der Baudirektion am xx. yy 20zz).</p>	<p>Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberrieden haben an der Gemeindeversammlung vom xx. xx 20zz der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend «xxx» zugestimmt. Die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am xx. yy 20zz mit Beschluss Nr. xx (Publikation der Verfügung der Baudirektion am xx. yy 20zz).</p>	
<p><b>GEMEINDEVERWALTUNG OBERRIEDEN</b> Gemeindepräsident Gemeindeschreiber</p>	<p><b>GEMEINDEVERWALTUNG OBERRIEDEN</b> Gemeindepräsident Gemeindeschreiber</p>	

Reto Wildeisen Daniel Nehmer

Reto Wildeisen Daniel Nehmer

**Anhang zur BZO Gemeinde Oberrieden****Baumartenliste (Art. 36d Abs. 5)****Strassenbäume**Biodiversitätsindex 4–5*Gattung Art:*

Quercus robur  
 Tilia platyphyllos  
 Tilia cordata  
 Quercus petraea  
 Salix alba  
 Acer pseudoplatanus  
 Acer campestre  
 Salix caprea  
 Prunus avium  
 Populus nigra  
 Tilia x europaea  
 Prunus domestica  
 Malus sp.

*Baumname Deutsch:*

Stiel-Eiche, einheimisch  
 Sommerlinde  
 Winterlinde  
 Traubeneiche  
 Weiss-Weide, Silber-Weide  
 Bergahorn  
 Feldahorn  
 Sal-Weide, Kätzchenweide  
 Vogelkirsche, Süsskirsche  
 Schwarzpappel  
 Holländische Linde  
 Kultur-Pflaume  
 Äpfel

Biodiversitätsindex 3–4*Gattung Art:*

Pyrus sp.  
 Fagus sylvatica  
 Ulmus glabra  
 Quercus frainetto  
 Acer platanoides  
 Acer opalus  
 Tilia tomentosa  
 Prunus cerasifera  
 Populus tremula  
 Acer monspessulanum  
 Tilia x flavescens  
 Tilia tomentosa «Brabant»  
 Tilia x euchlora  
 Sorbus intermedia  
 Sorbus aucuparia  
 Populus x canadensis  
 Quercus x hispanica  
 Quercus rubra  
 Fraxinus excelsior  
 Carpinus betulus  
 Carpinus betulus «Frans Fontaine»  
 Tilia americana  
 Sorbus latifolia  
 Sorbus aria  
 Salix sepulcralis «Tristis»  
 Quercus cerris

*Baumname Deutsch:*

Birnen  
 Rotbuche  
 Bergulme  
 Ungarische Eiche  
 Spitz-Ahorn  
 Schneeballblättriger Ahorn  
 Silberlinde  
 Kirschpflaume  
 Zitterpappel  
 Französischer Ahorn  
 Kegel-Linde «Glenleven»  
 Silberlinde  
 Krimlinde  
 Schwedische Mehlbeere  
 Vogelbeere, Eberesche  
 Kanada-Pappel  
 Spanische Eiche  
 Amerikanische Spitzeiche  
 Esche  
 Weissbuche  
 Hainbuche  
 Amerikanische Linde  
 Breitblättrige Mehlbeere  
 Echte Mehlbeere  
 Trauerweide  
 Zerr-Eiche, exotisch

Betula pendula  
Tilia mongolica  
Aesculus hippocastanum  
Acer palmatum

Birken  
Mongolische Linde  
Rosskastanie  
Fächer Ahorn

**Park- / Gartenbäume**  
Biodiversitätsindex 5–6

*Gattung Art:*  
Quercus robur  
Tilia platyphyllos  
Quercus petraea  
Tilia cordata  
Fagus sylvatica  
Acer pseudoplatanus

*Baumname Deutsch:*  
Stiel-Eiche, einheimisch  
Sommerlinde  
Traubeneiche  
Winterlinde  
Rotbuche  
Bergahorn

Biodiversitätsindex 4–5

*Gattung Art:*  
Populus nigra  
Tilia x europaea  
Ulmus glabra  
Acer platanoides  
Tilia tomentosa  
Salix alba  
Quercus frainetto  
Acer campestre  
Fraxinus excelsior  
Salix caprea  
Prunus avium  
Tilia x flavescens  
Tilia tomentosa «Brabant»  
Prunus domestica  
Populus x canadensis  
Malus sp.

*Baumname Deutsch:*  
Schwarzpappel  
Holländische Linde  
Bergulme  
Spitz-Ahorn  
Silberlinde  
Weiss-Weide, Silber-Weide  
Ungarische Eiche  
Feldahorn  
Esche  
Sal-Weide, Kätzchenweide  
Vogelkirsche, Süßkirsche  
Kegel-Linde «Glenleven»  
Silberlinde  
Kultur-Pflaume  
Kanada-Pappel  
Äpfel

Biodiversitätsindex 3–4

*Gattung Art:*  
Quercus rubra  
Pyrus sp.  
Salix sepulcralis «Tristis»  
Quercus cerris  
Betula pendula  
Aesculus hippocastanum  
Acer saccharinum  
Acer opalus  
Prunus cerasifera  
Populus tremula  
Acer monspessulanum  
Tilia x euchlora  
Sorbus intermedia  
Sorbus aucuparia  
Quercus x hispanica  
Juglans regia  
Carpinus betulus  
Acer x freemanii  
Juglans nigra  
Carpinus betulus «Frans Fontaine»  
Tilia americana

*Baumname Deutsch:*  
Amerikanische Spitzweide  
Birnen  
Trauerweide  
Zerr-Eiche, exotisch  
Birken  
Rosskastanie  
Silber-Ahorn  
Schneeballblättriger Ahorn  
Kirschpflaume  
Zitterpappel  
Französischer Ahorn  
Krimlinde  
Schwedische Mehlbeere  
Vogelbeere, Eberesche  
Spanische Eiche  
Baumnuss  
Weissbuche  
Flammen-Ahorn  
Schwarznuß  
Hainbuche  
Amerikanische Linde

Linke Spalte: aktuelle BZO (Rechtskraft ausstehend)	Mittlere Spalte: Revision «Klima»	Rechte Spalte: <i>Hinweise und Anmerkungen</i>
---	-----------------------------------	--

Sorbus latifolia  
Sorbus aria  
Tilia mongolica  
Acer palmatum

Breitblättrige Mehlsbeere  
Echte Mehlsbeere  
Mongolische Linde  
Fächer Ahorn