



**Gemeinde Rifferswil**

---

# **Bau- und Zonenordnung**

---

## **Inhalt**

### **1. ZONENORDNUNG**

- Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten
- Art. 2 Zoneneinteilung
- Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung
- Art. 4 Zonenplan

### **2. BAUZONEN**

#### **2.1 Kernzone**

- Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern
- Art. 6 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten
- Art. 7 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten
- Art. 8 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten
- Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten
- Art. 10 Zusätzliche Neubauten
- Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise
- Art. 12 Besondere Gebäude
- Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume
- Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume
- Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften
- Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer

#### **2.2 Wohnzone**

- Art. 17 Nutzung
- Art. 18 Massvorschriften
- Art. 19 Gestaltungsvorschriften

#### **2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- Art. 20 Bauvorschriften

### **3. Erholungszone**

#### **3.1 Erholungszone Seleger Moor**

- Art. 20a Nutzung
- Art. 20b Bauvorschriften

### **4. BESONDERE INSTITUTE**

- Art. 21 Arealüberbauungen

### **5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

- Art. 22 Umgebungsgestaltung
- Art. 23 Autoabstellplätze
- Art. 24 Weitere Abstellflächen
- Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude
- Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen

### **6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten

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.

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:

- die den Erschliessungswegen folgende Bebauung,
- die grosse Zahl wertvoller Einzelbauten,
- die Dachlandschaft mit grossen und geschlossenen Dachflächen,
- die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume.

3 Alle Bauten und Anlagen sollen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich zurückhaltend in die gewachsenen Ortsbilder einfügen.

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.

5 Der Gemeinderat kann bei Bedarf auf Kosten der Bauherrschaften Fachgutachten einholen, um die Einordnung der Bauten ins Ortsbild zu begutachten.

### Art. 2 Zoneneinteilung

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

Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone (K)	II
Wohnzone (W)	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	II
Reservezone (R)	III
Erholungszone (E)	II

### Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung

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:

- 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
- die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können

3 Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen am Rand der Bauzone ist der Grenzbereich zur Landwirtschaftszone besonders sorgfältig zu gestalten.

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.

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.

6 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrlı & 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.

7 Im Rahmen der Gesamtplanung von Arealen entlang des Jonenbaches ist ein ausreichender Hochwasserschutz nachzuweisen.

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.

9 Für Arealüberbauungen gilt neben § 71 PBG insbesondere Art. 21.

#### **Art. 4 Zonenplan**

1 Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:2000 und die Daten der amtlichen Vermessung massgebend.

2 Der rechtsgültige Zonenplan befindet sich in der Gemeindeverwaltung. Mit der Bauordnung abgegebene Zonenteilpläne sind nicht rechtsverbindlich.

## **2. BAUZONEN**

### **2.1 Kernzone**

#### **Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern**

1 Bauten von besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sind im Zonenplan mit „A“, „B“ oder „C“ speziell bezeichnet.

2 Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, Inneumbauten, 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.

3 Ersatzloser Abbruch dieser speziell bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.

4 Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.

#### **Art. 6 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten**

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.

2 Im Rahmen von Renovationen kann verlangt werden, dass störende Anbauten und vorgenommene Veränderungen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

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.

#### **Art. 7 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten**

1 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild in besonderem Mass.

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.

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.

**Art. 8 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten**

1 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig, auch wenn deren Bausubstanz nicht speziell erhaltenswert ist.

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.

3 Für solche Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16.

**Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten**

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.

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.

**Art. 10 Zusätzliche Neubauten**

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.

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.

3 Das im Einzelfall zulässige Bauvolumen richtet sich nach den Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 11 nachstehend.

## **Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise**

1 Für Neubauten gelten, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen gemäss Art. 7 bis 9, folgende Massvorschriften:

- Gebäudehöhe:	max.	7.5 m (vgl. auch Abs. 3)
- Gebäudelänge:	max.	25 m
- Gebäudebreite:	max.	14 m
- Dachneigung:	min.	35° a. T.
	max.	45° a. T.
- Grenzabstand:	min.	5 m
- Gebäudeabstand:	min.	10 m

2 Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.

3 Wenn das gewachsene Terrain mehr als 10% Neigung aufweist, darf die Gebäudehöhe auf der Talseite auf max. 8 m erhöht werden.

4 Unter Vorbehalt von Abs. 5 sind Unterschreitungen der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände durch Näherbaurechte (auch innerhalb von Grundstücken) nicht zulässig.

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.

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**

1 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m<sup>2</sup> überbaute Fläche aufweisen.

2 Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig.

## **Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume**

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.

2 Das bestehende Terrain ist grundsätzlich unverändert beizubehalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten.

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.

5 Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, sind zulässig.

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.

#### **Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume**

1 Die im Zonenplan speziell bezeichneten ortstypischen Elemente (Hocheinfahrten, Brunnen) sind grundsätzlich zu erhalten.

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.

#### **Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Um die Zielsetzungen gemäss Art. 1 zu erreichen, sind für die Gestaltung der Bauten insbesondere folgende Grundsätze und Richtlinien zu beachten:

- 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. Rollladenkästen 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.

### **Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer**

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:

- 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 m<sup>2</sup> 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.
- g) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- h) Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Aufschieblinge sind zulässig.
- 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.

## **2.2 Wohnzone**

### **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.

## Art. 18 Massvorschriften

1 In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:

Gebäudehöhe max.	7.5 m
Gebäuelänge max.	20 m
Gebäudebreite max.	12 m
Grosser Grenzabstand min.	7 m
Kleiner Grenzabstand min.	4 m
Dachneigung max.	35° a. T.

2 Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.

3 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.

5 Unterschreitung der Grenzabstände gemäss Ziffer 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.

## Art. 19 Gestaltungsvorschriften

1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu gestalten.

2 Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig.

3 Mit besonderen Gebäuden darf max. 5% der Grundstücksfläche überbaut werden.

4 Für eingeschossige Bauteile und besondere Gebäude sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese als begehbare Terrassen gestaltet sind oder begrünt werden.

### 2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

## Art. 20 Bauvorschriften

1 Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2 Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.

3 Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16 sind, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzung, sinngemäss anzuwenden.

### **3. ERHOLUNGSZONE**

#### **3.1 Erholungszone Seleger Moor**

##### **Art. 20a Nutzung**

1 Die Erholungszone dient dem Betrieb des Parks Seleger Moor. Dieser bezweckt 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.

2 Die Parkanlage hat während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich zu sein.

3 Die zulässigen Nutzungen der Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan zu umschreiben.

##### **Art. 20b Bauvorschriften**

1 Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften vorbehältlich abweichender Bestimmungen im Gestaltungsplan.

2 Die Erholungszonefläche darf westlich der Seleger-Moor-Strasse nicht befestigt werden.

### **4. BESONDERE INSTITUTE**

#### **Art. 21 Arealüberbauungen**

1 Arealüberbauungen sind in der Kernzone zulässig, sofern die einbezogene Arealfläche min. 2000 m<sup>2</sup> umfasst. Bereits überbaute Flächen dürfen einbezogen werden, wenn sich die Überbauung als Ganzes optimal ins Dorfbild einfügt.

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.

3 Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten. Näherbaurechte sind nicht zulässig.

### **5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 22 Umgebungsgestaltung**

1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

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.

3 Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.

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.

5 Abstellplätze für Fahrzeuge sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

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.

7 Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abgeben.

#### **Art. 23 Autoabstellplätze**

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.

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.

3 Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.

4 Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.

#### **Art. 24 Weitere Abstellflächen**

1 Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

2 Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung verschiedener Abfallarten vorzusehen.

#### **Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude**

1 Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg- oder Platzgrenze ge-

stellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.

#### **Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen**

Gegenüber Nichtbauzonen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Näherbaurechte im Sinne von § 270 PBG sind nicht zulässig.

### **5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts**

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.

2 Für altrechtliche Gestaltungspläne gilt die im Zeitpunkt der Festlegung gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.

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.

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9. Juni 2010  
(1. Ergänzung vom 7. Dezember 2016)

Gemeindepräsident *M. Fuchs*

Gemeindeschreiber *B. Hännli*

# Bau- und Zonenordnung

Die Bauordnung enthält nur diejenigen Bestimmungen, welche ergänzend zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) von der Gemeinde erlassen wurden.

Die im Anhang zu dieser Bau- und Zonenordnung enthaltenen Zonen- und Teilzonenpläne sind Verkleinerungen der auf der Gemeindeverwaltung aufbewahrten rechtsgültigen Originale.

Bezüglich Zonengrenzen, Massangaben etc. sind die Originale im Massstab 1: 5'000, bzw. 1: 500 massgebend.

Verwendete Abkürzungen:

**PBG:** Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz)

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	4
Art. 1 Ingress	4
Art. 2 Gestaltungsabsicht	4
<b>II. Zonenordnung und Zonenvorschriften</b>	5
Art. 3 Zoneneinteilung und massgebliche Pläne	5
Art. 4 <b>Kernzone 1</b>	5
a) Ausnützung allgemein	6
b) Um- und Ersatzbauten	6
c) Wiederaufbau zerstörter Gebäude	6
d) Traditionelle Ökonomiebauten	6
e) Neubauten	6
Geschosshöhe	7
Gebäudehöhe	7
Gewerbeerleichterung	7
f) Besondere Gebäude	7
g) Abbruch	7
h) Dachvorschriften	7
i) Firsthöhe	8
k) Fassaden	8
l) Fenster	8
m) Balkone	8
Art. 5 <b>Kernzone 2</b>	9
a) Ausnützung, Masse, Abstände	9
b) Dachvorschriften	9
Art. 6 <b>Wohnzone 1</b>	10
Ausnützung und Masse	10
Untergeschosse	10
Dachaufbauten	10
Grosser und kleiner Grenzabstand	10
Mehrlängenzuschlag	10
Besondere Gebäude	10
Art. 7 Zone für öffentliche Bauten	11
Art. 8 Areale mit Gestaltungsplanpflicht	11

	Seite
<b>III. Ergänzende Bestimmungen</b>	12
Art. 9      Nutzweise	12
- Kernzone 1	12
- Kernzone 2	12
- Wohnzone 1	12
Art. 10     Unterirdischer Strassenabstand und abstandsfreie Gebäude	12
Art. 11     Immissionen, Empfindlichkeitsstufen	12
Art. 12     Energiekollektoranlagen	13
Art. 13     Wintergärten	13
Art. 14     Kompostierung	13
Art. 15     Terrainveränderungen und Abgrabungen	13 13
Art. 16     Parkierung, gedeckte Abstellplätze	14
Art. 17     Aussenantennen	14
Art. 18     Fachberatung	14
<b>IV. Schlussbestimmungen</b>	15
Art. 19     Inkrafttreten	15

*Anhang:*

- Hinweise und Angaben zu den Messweisen
- Abstände von Bäumen, Sträuchern, Mauern und Zäunen gegenüber Strassen und Grundstücksgrenzen

Eine Verkleinerung des Zonenplanes Mst. 1:5000 sowie der Teilzonenpläne A, B und C sind den gedruckten Exemplaren beigelegt.

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Die Gemeinde Rifferswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, geändert am 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Ingress

### Art. 2

<sup>1</sup>Das schützenswerte Ortsbild der Gemeinde soll in seinen charakteristischen Merkmalen erhalten bleiben.

Gestaltungsabsicht

<sup>2</sup>Neben den charakteristischen Einzelbauten soll auch die ortstypische Siedlungsstruktur geschützt, ergänzt und nach den ortsbaulichen Regeln weiterentwickelt werden. Für das Ortsbild von Bedeutung sind unter anderem:

- Klare architektonische Aussage der Einzelbauten,
- Stellung der Bauten zu den Strassen,
- Stellung der Bauten zueinander,
- Beziehung zwischen Hauptbauten, Gärten und Nebenbauten,
- Erhaltung und Weiterentwicklung von Räumen und Plätzen entlang dem markanten Dorfstrassennetz,
- Erhaltung und Förderung vielfältiger und naturnaher Lebensräume durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung.

Dem Schutz der Freiräume, die im rückwärtigen Bereich zwischen den verschiedenen Strassenachsen entstanden sind, ist grosse Beachtung zu schenken. Die traditionelle Gestaltung der Gebäudefassaden und die Dachlandschaft mit den ortstypischen, grossen, geschlossenen Dachflächen sowie die Hausgärten und Hochstamm-Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleibt in jedem Falle der Einzelschutz der durch kantonale, regionale und kommunale Inventare erfassten Einzelbauten. Neubauten sollen in ihrem architektonischen Ausdruck an der traditionellen dörflichen Bauweise anknüpfen.

## II. Zonenordnung und Zonenvorschriften

### Art. 3

Der nicht von übergeordneten Zonen erfasste Gemeindebann wird in die nachstehenden Zonen eingeteilt:

- Kernzone 1 und 2
- Wohnzone 1
- Zone für öffentliche Bauten
- Reservezone

Als überlagernde Anordnung zur Kernzone 1 gelten der bereits rechtskräftige Gestaltungsplan GP 1, «Guggenbüel» (RRB Nr. 3171/1992) sowie GP 2 «Winkel», GP 3 «Oberstegmättli» und GP 4 «Grossmueter» als Areale mit Gestaltungsplanpflicht.

Zoneneinteilung

<sup>2</sup>Die Abgrenzung der kommunalen Zonen erfolgt durch den Zonenplan 1: 5'000. Im Bereich der Kernzone 1 gelten die Teilzonenpläne A, B und C im Masstab 1: 500.

Massgebliche Pläne

### Kernzone 1

#### Art. 4

a) Die innerhalb der Kernzone 1 im Teilzonenplan 1: 500 eingetragenen Gebäudegrundflächen bezeichnen bestehende Bauten oder Neubauten. Die eingetragenen Gebäudegrundflächen gelten als maximal zulässige Überbauungsflächen.

Ausnützung allgemein

<sup>2</sup>Die Verbindlichkeit des eingetragenen Gebäudestandortes sowie der planimetrischen Form der eingetragenen Gebäudegrundflächen wird unter den nachfolgenden Buchstaben dieses Artikels geregelt.

<sup>3</sup>In den Arealen mit Gestaltungsplanpflicht ist die Nutzung durch zusätzliche Bauten mittels der eingetragenen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen (GGF) definiert. Die planimetrisch dargestellte Gebäudegrundfläche der bestehenden Bauten und die in den gelb angelegten Kreissignaturen angegebenen Masszahlen der Gebäudegrundfläche der Neubauten bilden zusammen die maximal zulässige Überbauungsfläche.

Ausnützung in Arealen mit Gestaltungsplanpflicht

b) Die im Teilzonenplan 1: 500 dunkelgrau eingezeichneten Bauten müssen auch bei einem allfälligen Umbau in ihren äusseren Abmessungen erhalten bleiben.

Um- und  
Ersatzbauten

<sup>2</sup>Für bauliche Veränderungen bleiben besondere Schutzanordnungen gemäss § 205 ff. PBG vorbehalten.

<sup>3</sup>Die im Teilzonenplan 1:500 mittelgrau eingetragenen Flächen bezeichnen bestehende Bauten.

Allfällige Um- oder Ersatzbauten sind innerhalb der grobgerasterten Flächen anzuordnen. Die bestehende, eingetragene Gebäudegrundfläche darf nicht überschritten werden.

c) Der Wiederaufbau zerstörter Gebäude ist in der Kernzone 1 gestattet und bei den dunkelgrau bezeichneten Gebäuden im bisherigen Gebäudeprofil vorgeschrieben. Geringfügige Abweichungen können im Interesse des Ortsbildes, der Wohnhygiene, der effizienten Energienutzung oder der Verkehrssicherheit angeordnet beziehungsweise bewilligt werden.

Wiederauf-  
bau zerstörter  
Gebäude

d) Traditionelle, das Ortsbild prägende Ökonomiebauten als wirtschaftliche Zeugen früherer Zeit sollen weiterhin nach Möglichkeit gewerblich genutzt werden. Zweckänderungen sind möglich, jedoch so zu integrieren, dass die Substanz der ehemaligen Ökonomiegebäude je nach ihrem Stellenwert für das Ortsbild erhalten bleibt.

Traditionelle  
Ökonomie-  
bauten

e) Die im Teilzonenplan 1: 500 mit geringeltem Raster eingetragenen Gebäudestandorte bezeichnen mögliche Neubauten. Neubauten dürfen nur innerhalb der gestrichelt eingetragenen Baubegrenzungslinien erstellt werden.

Neubauten

<sup>2</sup>Für die mit geringeltem Raster bezeichneten Neubauten gelten folgende Ueberbauungsvorschriften:

- Vollgeschosse maximal 2;
- anrechenbare Untergeschosse maximal 1;
- anrechenbare Dachgeschosse maximal 2;
- Gebäudelänge maximal 30 m;
- Grenzabstand minimal 3,5 m;
- die Summe der innerhalb der Baubegrenzungslinie eingetragenen Gebäudegrundflächen, wie auch die Anzahl der angegebenen möglichen Gebäudestandorte darf nicht überschritten werden.

<sup>3</sup>Die Bruttogeschosshöhe eines Vollgeschosses beträgt maximal 2,90 m.

Geschoss-  
höhe

<sup>4</sup>Die maximale Bruttogeschosshöhe des rein gewerblich genutzten ersten Vollgeschosses beträgt 3,30 m. Befindet sich der Boden des ersten Vollgeschosses auf der Höhe des gewachsenen Terrains, so darf die Bruttogeschosshöhe bis zu 1,50 m erhöht werden. Liegt der Boden des ersten Vollgeschosses über dem gewachsenen Terrain, reduziert sich dieser Zuschlag um die Sockelhöhe.

Gewerbe-  
erleichte-  
rung

In den Arealen mit Gestaltungsplanpflicht GP 3 und GP 4 können überdies beim Bau eingeschossiger Gewerbebauten die angegebene Gebäudegrundfläche das maximal Anderthalbfache und die maximale Gebäudelänge 40 Meter betragen.

f) Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der bezeichneten Baubegrenzungslinien erstellt werden, wobei die Gebäudegrundfläche ausserhalb der gestrichelten Baubegrenzungslinie sowie bei Grenzbau nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> betragen darf.

Besondere  
Gebäude

g) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen etc.) ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

Abbruch

h) Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° – 48° zulässig. Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Dacheinschnitte sind verboten.

Dachvor-  
schriften

<sup>2</sup>Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und nur dann, wenn die Belichtung mit Tageslicht von der Fassade her nicht, oder nicht genügend erreicht werden kann.

<sup>3</sup>Die Aufbauten müssen den denkmalpflegerischen Empfehlungen und Richtlinien entsprechen.

<sup>4</sup>Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen gestattet.

<sup>5</sup>Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 20 % der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>6</sup>Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0,4 m<sup>2</sup> (lichtes Rahmenmass) sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen. Einzelne Glasziegelfelder sind auf der ganzen Dachfläche zulässig.

<sup>7</sup>Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Pultdächer mit einer minimalen Dachneigung von 28° gestattet.

- |   |           |
|---|-----------|
| i) Im Areal mit Gestaltungsplanpflicht GP 2, sowie im Bereich der Kernzone 1 nördlich der Winkelstrasse, darf die Firsthöhe der Neubauten die Höhenkote von 602 Metern über Meer nicht überragen.   | Firsthöhe |
| k) Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und/oder Holz zu verwenden.   | Fassaden  |
| l) Die Fenster müssen hochformatig gestaltet sein. Sind mehrere Fenster unmittelbar nebeneinander angeordnet, so müssen sie durch mindestens 10 cm breite Setzhölzer oder ähnliches unterteilt werden. Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen. Sie sind mit traditionellem Sturz und herkömmlicher Brüstung zu versehen. Fensterläden sind, wo der Stil der Fassade dies verlangt, beizubehalten und ortsgerecht zu erneuern. | Fenster   |
| m) An den Firstfassaden sind Balkone nicht gestattet. An den traufseitigen Fassaden sind Balkone und Lauben erlaubt, wenn sie nicht über die Dachtraufe des Hauptdaches hinausragen.  | Balkone   |

## Kernzone 2

### Art. 5

a) Für Neubauten gelten die folgenden Überbauungsvorschriften:

- Ausnützungsziffer 0,50.
- Vollgeschoss max. 2; Bruttogeschosshöhe max. 2.90m bei Wohn- und höchstens 3.30m bei Gewerbebauten.
- anrechenbare Untergeschosse max. 1;
- anrechenbare Dachgeschosse max. 1;
- Gebäudelänge max. 50 m;
- Grenzabstand min. 3,50 m;
- Strassenabstand von Gemeinde- und Privatstrassen min. 3.5 m vorbehältlich § 266 PBG;
- Bautiefe: max. 25 m.

Ausnützung  
Masse  
Abstände

<sup>2</sup>Der Wiederaufbau zerstörter Gebäude ist in der ganzen Kernzone 2 im bisherigen Gebäudeprofil gestattet. Die voranstehenden Überbauungsvorschriften müssen nicht eingehalten werden.

Geringfügige Abweichungen können im Interesse des Ortsbildes, der Wohnhygiene, der effizienten Energienutzung oder der Verkehrssicherheit angeordnet beziehungsweise bewilligt werden.

Wiederaufbau zerstörter Gebäude

b) Für Wohnbauten gelten dieselben Dachvorschriften wie in Art. 3 lit. h) dieser Bau- und Zonenordnung.

Dachvorschriften

<sup>2</sup>Für eingeschossige Gewerbebauten sind Pultdächer mit einer minimalen Dachneigung von 28° gestattet.

## Wohnzone W1

### Art. 6

- Ausnützungsziffer 0,2
- Vollgeschoss max. 1;
- anrechenbares Untergeschoss max. 1;
- anrechenbares Dachgeschoss max. 1;
- max. Bruttogeschosshöhe 2,70 m
- Grenzabstand kl. 4.0 m  
gr. 7.0 m.
- Strassenabstand von Gemeinde- und Privatstrassen min. 4 m  
vorbehältlich § 266 PBG
- Gebäudelänge max. 18 m
- Gebäudebreite max. 11 m
- Dachneigung 30° bis 35°

Ausnützung  
und Masse

<sup>2</sup>Anrechenbare Untergeschosse dürfen an der höchsten Stelle maximal 0,30 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.

Unterge-  
schosse

<sup>3</sup>Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 25 % der betreffenden Fassadenlänge sein.

Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der am stärksten gegen Süden oder Westen orientierten grösseren Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand wird gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen. Im Zweifelsfalle bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite.

Dachauf-  
bauten  
Grosser und  
kleiner Grenz-  
abstand

<sup>4</sup>Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge ist der grosse Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 1 m zu erhöhen.

Mehrlängen-  
zuschlag

<sup>5</sup>Für besondere Gebäude gelten hinsichtlich Abstände und Grenzabstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Besondere  
Gebäude

## **Zone für öffentliche Bauten**

### **Art. 7**

Bei Neubau und Sanierung öffentlicher Bauten ist nach Möglichkeit auf eine ökologische Bauweise und über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinaus auf Massnahmen zur Reduktion des Wärmebedarfes, auf effiziente Energienutzung und auf den Einsatz erneuerbarer Energieträger zu achten.

## **Areale mit Gestaltungsplanpflicht**

### **Art. 8**

Für die Gebiete «Winkel» (GP 2), «Oberstegmättli» (GP 3) und «Grossmueter» (GP 4) sind Gestaltungspläne aufzustellen, welche die ortstypische Siedlungsstruktur des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Freiräume ergänzen und weiterentwickeln.

### III. Ergänzende Bestimmungen

#### Art. 9

<sup>1</sup>In der Kernzone 1 sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. In den im Zonenplan schraffierten Flächen der Kernzone 1 sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Nutzweise

- Kernzone 1

<sup>2</sup>Die Kernzone 2 ist für mässig störende Gewerbebetriebe und das Wohnen bestimmt. Büros sind ebenfalls zulässig.

- Kernzone 2

<sup>3</sup>Die Wohnzone 1 ist in erster Linie für das Wohnen bestimmt. Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen, sind erlaubt.

- Wohnzone 1

#### Art. 10

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur im Abstand von bis zu 1 m an öffentliche Strassen gestellt werden. Gegenüber Staatsstrassen muss bei unterirdischen und abstandsfreien Gebäuden ein Abstand von 3 m eingehalten werden.

Strassenabstand, unterirdischer; abstandsfreie Gebäude

#### Art. 11

<sup>1</sup>Die Begrenzung der Beeinträchtigung der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit durch schädliche oder lästige Einwirkungen richtet sich nach den Zonenvorschriften und den Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen.

Immissionen, Empfindlichkeitsstufen

<sup>2</sup>Für die einzelnen Zonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES), die aus der Lärmschutzverordnung (LSV) abgeleitet sind:

Kernzone 1 (Teil)	ES III (mässig störend)
Kernzone 1 (Teil)	ES II (nicht störend)
Kernzone 2	ES III (mässig störend)
Wohnzone 1	ES II (nicht störend)
Zone für öffentliche Bauten	ES II (nicht störend)
Landwirtschaftszone	ES III (mässig störend)

#### Art. 12

Energiekollektoranlagen sind zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht stören. Nicht gestattet sind Kollektoranlagen an Gebäuden, die im Teilzonenplan Mst 1:500 dunkelgrau bezeichnet sind. Auf Dächern sind nach Möglichkeit dachbündig integrierte Systeme bestehend aus einem einzigen rechteckigen Kollektorfeld zu verwenden. Am Boden platzierte Anlagen bis 150 cm Höhe dürfen analog zu Mauern und Einfriedungen gemäss § 178 EG ZGB an die Grenze gebaut werden.

Energiekollektoranlagen

#### Art. 13

Wintergärten an Fassaden, die zum südlichen Halbkreis orientiert liegen, sind erlaubt, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und unbeheizt sind. Sie müssen innerhalb der Baubegrenzungslinien liegen.

Wintergärten

#### Art. 14

Bei der Erstellung von Neubauten, insbesondere Mehrfamilienhäusern, ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabfällen und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen.

Kompostierung

#### Art. 15

<sup>1</sup>Gewachsenes Terrain mit einer Neigung unter 10% darf nicht über 1 m aufgeschüttet werden. Bei Neigungen über 10% dürfen Terrinaufschüttungen nur im Sinne von § 238 PBG ausgeführt werden.

Terrainveränderungen und Abgrabungen

<sup>2</sup>Einzelne Abgrabungen ab gewachsenem Terrain sind vorbehältlich § 238 PBG sowie weitergehenden Zonenvorschriften nur bis zu 1 m gestattet.

<sup>3</sup>Für Eingänge und einzelne Garagezufahrten darf die Abgrabung bis zum ersten Untergeschoss erfolgen.

## Art. 16

<sup>1</sup>Zahl der Pflichtparkplätze für PW:

a) Wohnbauten:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| Ein- und Zweifamilienhäuser:  | 2 Parkplätze pro Wohnung,<br>wovon jeweils einer nur vor-<br>gesehen werden kann. |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser: | 1 Parkplatz pro Wohnung;<br>1 Besucherparkplatz<br>pro 3 Wohnungen.               |

Einliegende Kleinwohnungen bis 2 1/2 Zimmer: 1 Parkplatz

b) Für alle anderen Fälle gilt die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfes.

Parkierung,  
gedeckte  
Abstellplätze

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes verlangen, dass in den Kernzonen die Anzahl Pflichtparkplätze bei ungedeckter Ausführung nur gegen Bewilligung überschritten werden darf.

<sup>3</sup>Die Parkierflächen und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen und mit Rücksicht auf die Umgebung zu gestalten.

<sup>4</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

## Art. 17

Nicht bewilligungspflichtige Aussenantennen in den Kernzonen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Gemeinderat aufgestellt werden.

Aussenan-  
tennen

## Art. 18

Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde insbesondere in den Bereichen Ortsbildschutz und Energie eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

Fachbera-  
tung

#### **IV. Schlussbestimmungen**

##### **Art. 19**

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 15. April 1997 festgesetzt und vom Regierungsrat am 21. Januar 1998 (RRB Nr. 124) bzw. am 11. November 1998 (RRB Nr. 2498) genehmigt.

Inkrafttreten

Die vom Gemeinderat am 25. Mai 1999 ergänzte BZO wurde von der Baudirektion am 5. Oktober 1999 (BDV Nr. 1226) genehmigt.

Öffentliche Bekanntmachungen:

9. Februar 1998, 4. Dezember 1998 und 15. Oktober 1999

# Bau- und Zonenordnung Rifferswil

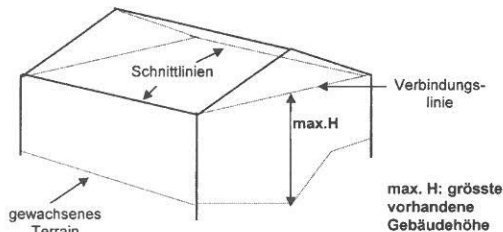
## Anhang:

Dieser Anhang zur Bauordnung enthält einerseits Skizzen und Erläuterungen zu Messweisen für Begriffe des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil und andererseits Skizzen und Bestimmungen von Erlassen zu Abständen von Pflanzen, Einfriedungen und Strassen. Der Anhang dient in diesem Sinne nur zur Information. Für rechtsverbindliche Aussagen sind allein die Gesetze und Verordnungen in ihrem gegenseitigen Zusammenhang massgebend.

### A Hinweise für Messweisen

#### Gebäudehöhe:

Die Messweise der Gebäudehöhe ist in § 280 des PBG wie folgt definiert: *Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen.* Massgeblich ist die Schnittlinie an der Taufseite des Daches. Auf der Giebelseite wird die Höhe vom gewachsenen Terrain bis zur Verbindungslinie zwischen den Schnittlinien gemessen. Die zulässige Gebäudehöhe darf an keinem Ort überschritten werden.



Die Grösse der zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich aus den entsprechenden Bestimmungen der BZO nach folgender Formel:

**zulässige Gebäudehöhe [m] = 1.50 m + (zulässige Anzahl Vollgeschosse mal zulässige Bruttogeschosshöhe in Meter)**

$$2.2 = 1.5 + 0.7$$



Gemeinde Rifferswil

# Zonenplan

## Nutzungs-zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):


**Kernzone 1** Die Bauweise wird im Teilzonenplan 1:500 näher geregelt.

**K1**  **ES II**

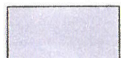
**Kernzone 2** Die Bauweise wird im Teilzonenplan 1:500 näher geregelt.

**K2**  **ES III**

**Eingeschossige Wohnzone**

**W1**  **ES II**

**Zone für öffentliche Bauten**

**Oe**  **ES II**

**Reservezone**

**R**  **keine**

**Gestaltungsplan "Guggenbüel"**  
vom 21. Oktober 1992

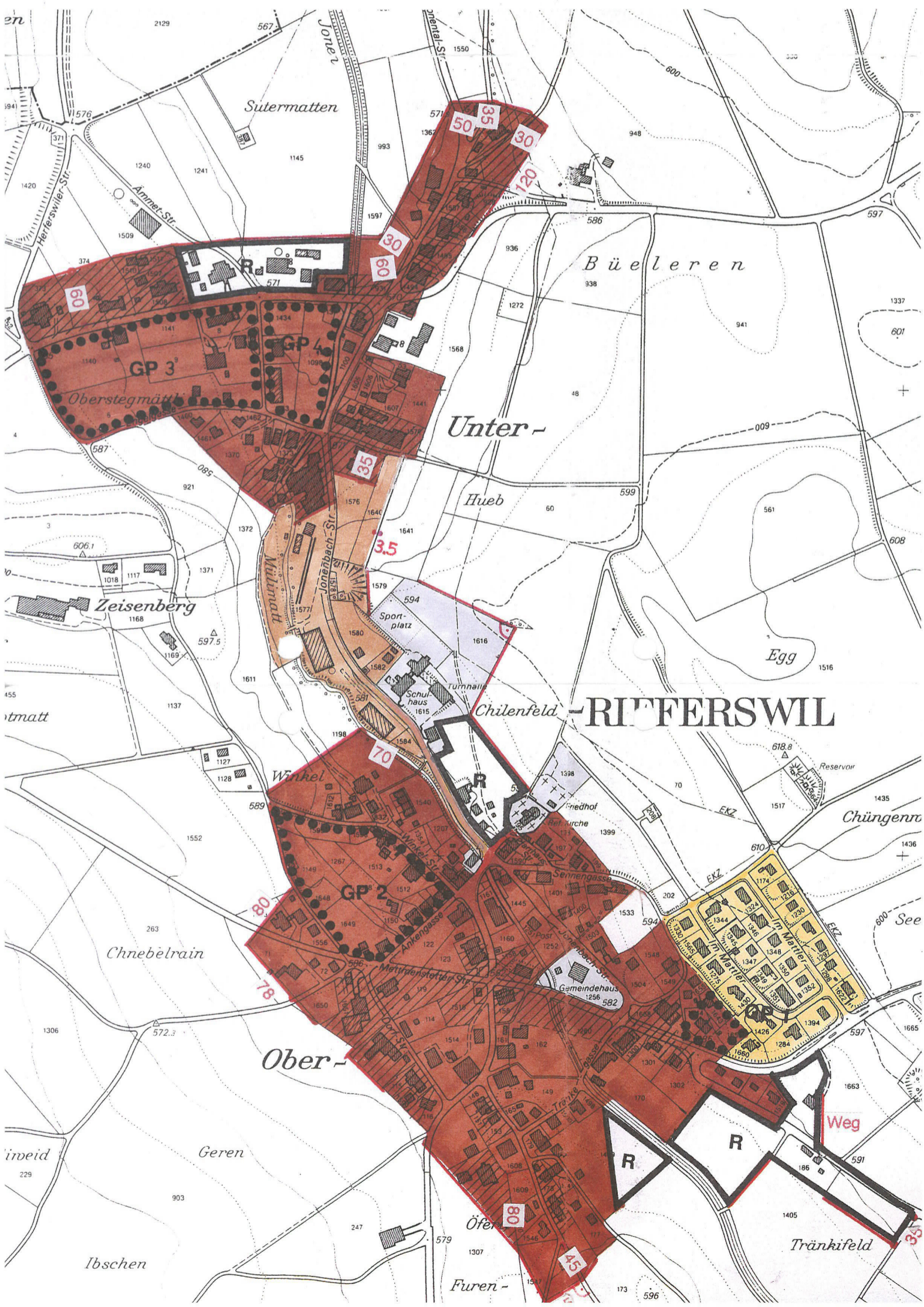
 **GP 1** **ES II**

**Areale mit Gestaltungsplanpflicht**

 **GP 2 - 4** **gemäss GP**

**Mässig störende Gewerbebetriebe zulässig**

 **ES III**





*Büeleren*

Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil



**Teilzonenplan 1:500**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. April 1997

Vom Regierungsrat am 21. Januar 1998  
mit Beschluss Nr. 124 genehmigt

Vom Gemeinderat ergänzt am: 25. Mai 1999

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:  
*J. F. Müller*

Der Schreiber:



Von der Baudirektion  
genehmigt am - 5. Okt. 1999

BDV Nr. 1226/99

Für die Baudirektion

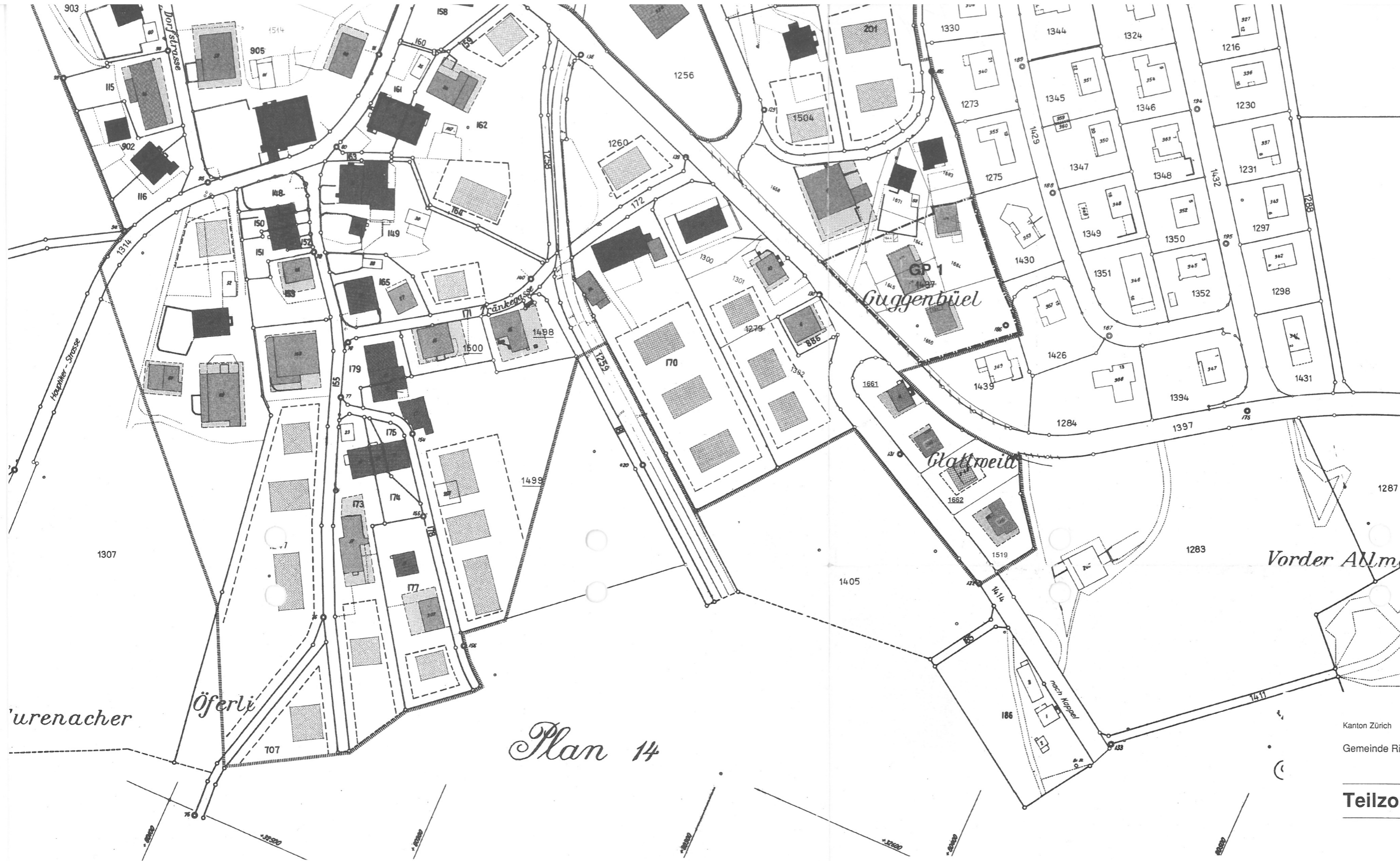
*Ch. Summerhalder*

Zürich, im Juli 1997 / Mai 1999

Schweizerische Vereinigung  
Industrie und Landwirtschaft  
S.V.L.  
Dohlenweg 28, 8050 Zürich

**Plan A**





urenacher

Öferli

Plan 14

Guggenbühl

Glattmeil

Vorder Allm.

Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil



**Teilzonenplan 1:500**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. April 1997

Vom Regierungsrat am 21. Januar 1998  
mit Beschluss Nr. 124 genehmigt

Vom Gemeinderat ergänzt am: 25. Mai 1998

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *J. F. ...* Der Schreiber: *...*



Von der Baudirektion  
genehmigt am - 5. Okt. 1999

BDV Nr. 12261/99

Für die Baudirektion  
*A. Zimmerhölzli*

Zürich, im Juli 1997 / Mai 1999

Plan C

Schweizerische Vereinigung  
Industrie und Landwirtschaft  
S.V.L.  
Dohlenweg 28, 8050 Zürich

## Legende zu den

# Teilzonenplänen A, B und C



Perimeter des Teilzonenplanes Kernzone 1



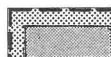
### Erhaltung des Einzelbaues

Die im Plan dunkelgrau eingezeichneten Bauten müssen auch bei allfälligen Umbauten in ihren äusseren Abmessungen erhalten bleiben.

Für bauliche Veränderungen bleiben besondere Schutzanordnungen gemäss § 205 ff. PBG vorbehalten.



Bauten von kantonaler oder regionaler Bedeutung



### Um- und Ersatzbauten

Die im Plan mittelgrau dargestellten Flächen bezeichnen bestehende Bauten. Allfällige Um- und Ersatzbauten sind innerhalb der grobgerasterten Fläche anzuordnen.

Die bestehende, eingetragene Gebäudegrundfläche darf nicht überschritten werden.



### Neubauten

Die im Plan mit geringeltem Raster eingetragenen Flächen bezeichnen mögliche Neubauten und müssen innerhalb der gestrichelt eingetragenen Baubegrenzungslinien erstellt werden. Die Summe der innerhalb der Baubegrenzungslinie eingetragenen Gebäudegrundflächen, wie auch die Anzahl der angegebenen möglichen Gebäudestandorte, darf nicht überschritten werden.



Baubegrenzungslinien



Areal mit Gestaltungsplanpflicht GP 2



### Neubauten

Die maximale, Gebäudegrundfläche des zulässigen Neubaus wird für jede Parzelle in der gelbgefärbten Kreis-signatur festgelegt.

Die maximal zulässige Anzahl der Neubauten sowie deren Stellung ist im Gestaltungsplan zu regeln.