



Referenz-Nr.: ALAT-AKBCJD / ARE 17-0391

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Rifferswil**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan (Plan-Nr. 16.RIF.106) Mst. 1:2'500 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 2. Mai 2016
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. Januar 2017

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Parkanlage Seleger Moor ist in ihrer 50-jährigen Geschichte zu einem einmaligen Garten- und Parkensemble gewachsen und dient seit vielen Jahren der Erholung- und Freizeitnutzung. Für die Pflege, den Erhalt und die sorgfältige Weiterentwicklung des Parks müssen die Betriebskosten durch die Einnahmen gedeckt werden können. Da die Besucherzahlen jedoch seit einiger Zeit rückgängig sind, soll durch eine Sanierung und teilweise Modernisierung der Infrastruktur die Frequentierung in einem vertretbaren Masse wieder erhöht werden. Um dies zu ermöglichen, soll der Park von einer Landwirtschaftszone in eine kommunale Erholungszone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden.

Zudem sollen einzelne weitere Bestimmungen der BZO, bei denen Klärungsbedarf besteht, revidiert werden.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung von Rifferswil setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 30. Januar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. März 2017 ersucht die Gemeinde Rifferswil um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig wurde für das Gebiet Seleger Moor ein Gestaltungsplan erarbeitet. Der Gestaltungsplan «Park Seleger Moor» schafft die Grundlage zur Erstellung der für die Modernisierung notwendigen Bauten und Anlagen. Dem Gestaltungsplan wurde ebenfalls an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2016 zugestimmt und liegt parallel zur Revision der Nutzungsplanung zur Genehmigung vor (vgl. BDV Nr. 0392/2017).

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Der Park Seleger Moor liegt derzeit in der Landwirtschaftszone. Er soll nun einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, was bauliche Massnahmen zur Folge hat. Die geplanten Neu- oder Umbauten können in der Landwirtschaftszone nicht bewilligt werden, weshalb der Park Seleger Moor in eine kommunale Erholungszone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden soll. So können die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Modernisierung geschaffen werden.

Neben den Anpassungen bezüglich dem Park Seleger Moor gibt es weitere Bestimmungen der BZO, die bereinigt werden sollen.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Die Bestimmung betreffend dem Bauen auf die Strassengrenze wurde von Art. 25 BZO unter «Strassenabstand unterirdischer Gebäude» in den Art. 11 BZO «Massvorschriften für Neubauten, Bauweise» im Abschnitt 2.1. «Kernzone» verschoben. Mit dieser Verschiebung steht die Bestimmung nun unter einem passenden Titel und gilt somit nur für die Kernzone.

Für eine freiere Nutzung von Grundstücken legt der neue Art. 18 Abs. 6 BZO fest, dass besondere Gebäude (z.B. Carports) nicht den Strassenabstand von 6 m bzw. den Wegabstand von 3.5 m gemäss Art. 265 PBG einhalten müssen, sondern 3 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden dürfen, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. April 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Teilrevision der BZO musste die Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil (SVO Rifferswil) angepasst werden. Einerseits musste aufgrund der vorkommenden Pflanzengesellschaften und Arten im Bereich der Spiegelweiher die Naturschutzzone erweitert werden, andererseits waren Nährstoff- und hydrologische Pufferzonen erforderlich. Die Änderung der SVO Rifferswil, die neben den neuen, Moorschutz bedingten, Zonen auch eine Erholungszone anstelle der bisherigen Landschaftsschutzzone IIB umfasst, wurde parallel zur Festsetzung der kommunalen Erholungszone und des Gestaltungsplans erlassen. Gegen diese Verfügung der Änderung der Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung im Perimeter des Parks Seleger Moor erhoben Pro Natura Schweiz und Zürich, der Schweizer Vogelschutz SVS/BirdLife Schweiz und BirdLife Zürich sowie der WWF Schweiz und Zürich mit gemeinsamer Eingabe am 24. Mai 2018 Rekurs. Das Baurekursgericht wies den Rekurs am 2. Oktober 2018 ab (BRGE II Nr. 0108/2018). Mit Datum vom 3. Dezember 2018 wurde die Rechtskraft des Entscheids des Baurekursgerichts bestätigt.

Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan (Park Seleger Moor als Erholungsgebiet), der Anpassung der Schutzverordnung, der Ausweitung des Perimeters der Erholungszone gemäss der Vorprüfung, den Abklärungen bezüglich Moorschutz und der Erfüllung der weiteren, mit der Vorprüfung gestellten Anträgen und Empfehlungen des Amts für Raumentwicklung, werden die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt.



### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Rifferswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Rifferswil zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung von Rifferswil mit Beschluss vom 7. Dezember 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Rifferswil wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Rifferswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation (KBO))
  - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 13. FEB. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

Kanton Zürich



Gemeinde Rifferswil

# Zonenplanänderung "Seleger Moor"

Öffentliche Auflage vom 20. Mai 2016 bis 19. Juli 2016

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: *2. Dez. 2015*

Namens der Gemeindeversammlung  
Gemeindepräsident:

Gemeindegeschreiber:

*Marcel Fuchs*  
Marcel Fuchs

*Bruno Hänni*  
Bruno Hänni

Von der Baudirektion genehmigt am:  
13. Feb. 2019

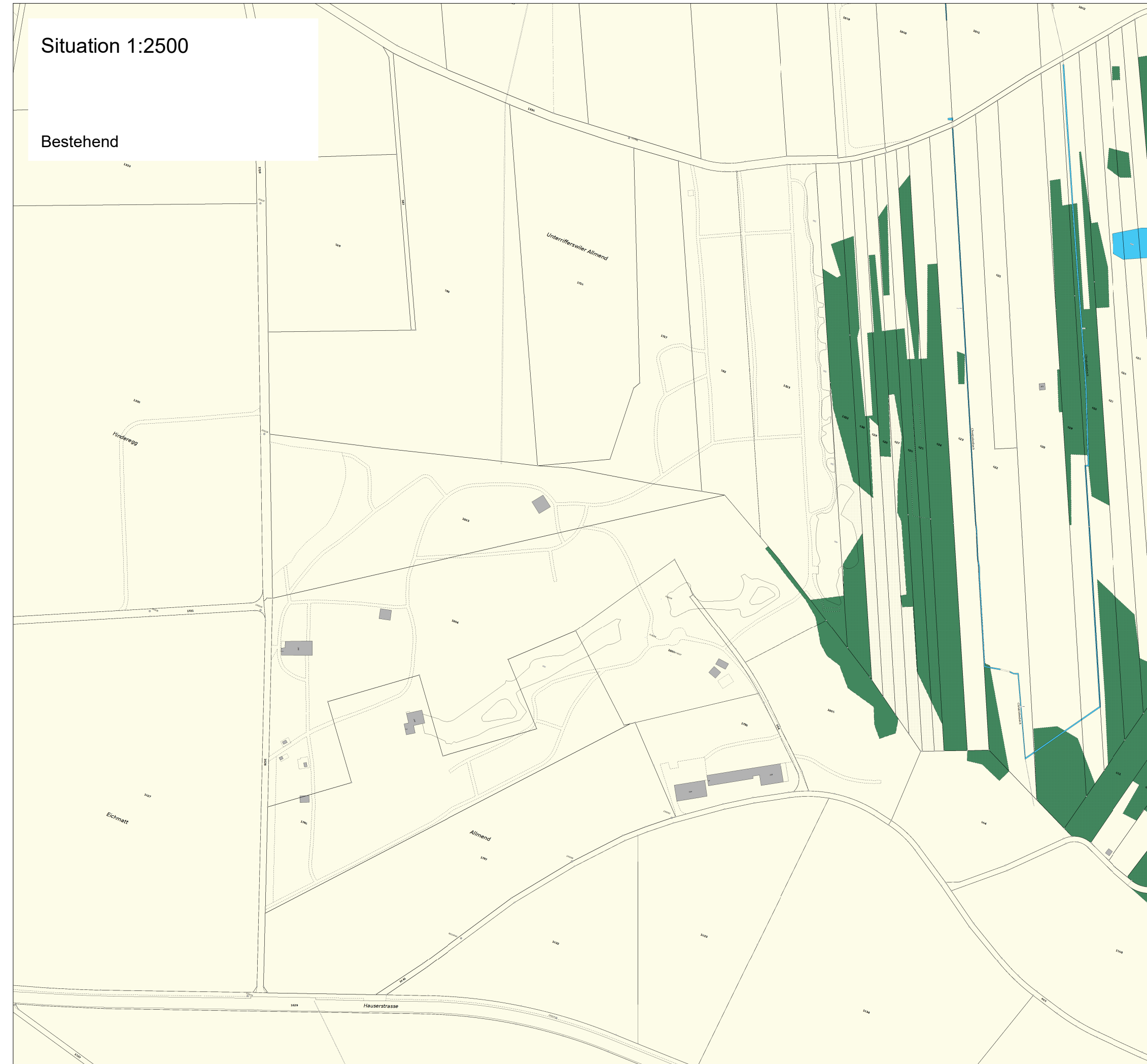
BDV Nr. *0391/17*

Für die Baudirektion:

Rösch Wälter Willa  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke  
Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.  
www.gpw.ch  
gpw@gpw.ch  
043 322 77 22  
043 322 77 23

*M. Nanz*

Entw.: HAG	Datum: 4.12.2014	Grösse: 840/297	Plan Nr.: 16.RIF.106
Gez.: PRE	Letzte Änd.: 2.05.2016		F:\Verm\RIF\31\010\Grundlagen\GP Seleger Moor



Gemeinde Rifferswil



# Bau- und Zonenord- nung

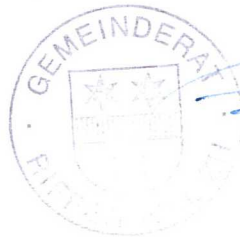
[mit Ergänzungen und Änderungen 2016]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 7. Dezember 2016

Namens der Gemeindeversammlung  
Gemeindespräsident:

  
Marcel Fuchs

Gemeindeschreiber:

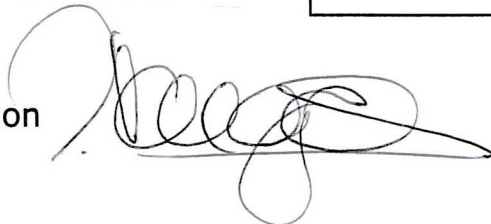


  
Bruno Hänni

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 13. Feb. 2019

BDV Nr. 0391 / 17

Für die Baudirektion



Gemeinde Rifferswil



# Bau- und Zonenord- nung

[gültige Fassung, Stand 9.6.2010]

<b>Kommentar</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Inhalt</b>
	<p><b>Inhalt</b></p> <p><b>1. ZONENORDNUNG</b></p> <p>Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten</p> <p>Art. 2 Zoneneinteilung</p> <p>Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung</p> <p>Art. 4 Zonenplan</p> <p><b>2. BAUZONEN</b></p> <p><b>2.1 Kernzone</b></p> <p>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</p> <p>Art. 6 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten</p> <p>Art. 7 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten</p> <p>Art. 8 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten</p> <p>Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten</p> <p>Art. 10 Zusätzliche Neubauten</p> <p>Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise</p> <p>Art. 12 Besondere Gebäude</p> <p>Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume</p> <p>Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume</p> <p>Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p>	<p><b>Inhalt</b></p> <p><b>1. ZONENORDNUNG</b></p> <p>Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten</p> <p>Art. 2 Zoneneinteilung</p> <p>Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung</p> <p>Art. 4 Zonenplan</p> <p><b>2. BAUZONEN</b></p> <p><b>2.1 Kernzone</b></p> <p>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</p> <p>Art. 6 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten</p> <p>Art. 7 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten</p> <p>Art. 8 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten</p> <p>Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten</p> <p>Art. 10 Zusätzliche Neubauten</p> <p>Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise</p> <p>Art. 12 Besondere Gebäude</p> <p>Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume</p> <p>Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume</p> <p>Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</p>

	<p>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</p> <p><b>2.2 Wohnzone</b></p> <p>Art. 17 Nutzung</p> <p>Art. 18 Massvorschriften</p> <p>Art. 19 Gestaltungsvorschriften</p> <p><b>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b></p> <p>Art. 20 Bauvorschriften</p> <p><b>3. Erholungszone</b></p> <p><b>3.1 Erholungszone Seleger Moor</b></p> <p>Art. 20a Nutzung</p> <p>Art. 20b Bauvorschriften</p> <p><b>34. BESONDERE INSTITUTE</b></p> <p>Art. 21 Arealüberbauungen</p> <p><b>45. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p> <p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <p>Art. 23 Autoabstellplätze</p> <p>Art. 24 Weitere Abstellflächen</p> <p>Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</p> <p>Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</p> <p><b>56. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p>Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts</p>	<p>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</p> <p><b>2.2 Wohnzone</b></p> <p>Art. 17 Nutzung</p> <p>Art. 18 Massvorschriften</p> <p>Art. 19 Gestaltungsvorschriften</p> <p><b>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b></p> <p>Art. 20 Bauvorschriften</p> <p><b>3. BESONDERE INSTITUTE</b></p> <p>Art. 21 Arealüberbauungen</p> <p><b>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p> <p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <p>Art. 23 Autoabstellplätze</p> <p>Art. 24 Weitere Abstellflächen</p> <p>Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</p> <p>Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</p> <p><b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p>Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts</p>
--	---	--

	<b>1. ZONENORDNUNG</b>	<b>1. ZONENORDNUNG</b>
	<b>Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten</b>	<b>Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten</b>
	<p>1 Ober- und Unterrifferswil sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung kantonal eingestuft. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ist Oberrifferswil national eingestuft. Diese Inventare und aus ihnen abgeleitete Schutzanordnungen sind bei allen baulichen Vorhaben zu beachten.</p> <p>2 Mit den Bestimmungen der Kernzone soll der Charakter der bestehenden Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Prägend für den Charakter der Ortsbilder sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die den Erschliessungswegen folgende Bebauung,</li> <li>- die grosse Zahl wertvoller Einzelbauten,</li> <li>- die Dachlandschaft mit grossen und geschlossenen Dachflächen,</li> <li>- die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume.</li> </ul> <p>3 Alle Bauten und Anlagen sollen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich zurückhaltend in die gewachsenen Ortsbilder einfügen.</p> <p>4 Um diese Ziele zu erreichen, sind Bauherrschaften und deren Vertretungen eingeladen,</p>	<p>1 Ober- und Unterrifferswil sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung kantonal eingestuft. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ist Oberrifferswil national eingestuft. Diese Inventare und aus ihnen abgeleitete Schutzanordnungen sind bei allen baulichen Vorhaben zu beachten.</p> <p>2 Mit den Bestimmungen der Kernzone soll der Charakter der bestehenden Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Prägend für den Charakter der Ortsbilder sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die den Erschliessungswegen folgende Bebauung,</li> <li>- die grosse Zahl wertvoller Einzelbauten,</li> <li>- die Dachlandschaft mit grossen und geschlossenen Dachflächen,</li> <li>- die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume.</li> </ul> <p>3 Alle Bauten und Anlagen sollen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich zurückhaltend in die gewachsenen Ortsbilder einfügen.</p> <p>4 Um diese Ziele zu erreichen, sind Bauherrschaften und deren Vertretungen eingeladen,</p>

	<p>vor Beginn von Projektierungsarbeiten mit dem Gemeinderat Verbindung aufzunehmen. Dieser vermittelt die nötigen Kontakte für eine Beratung in gestalterischen Fragen.</p> <p>5 Der Gemeinderat kann bei Bedarf auf Kosten der Bauherrschaften Fachgutachten einholen, um die Einordnung der Bauten ins Ortsbild zu begutachten.</p>	<p>vor Beginn von Projektierungsarbeiten mit dem Gemeinderat Verbindung aufzunehmen. Dieser vermittelt die nötigen Kontakte für eine Beratung in gestalterischen Fragen.</p> <p>5 Der Gemeinderat kann bei Bedarf auf Kosten der Bauherrschaften Fachgutachten einholen, um die Einordnung der Bauten ins Ortsbild zu begutachten.</p>																						
	<b>Art. 2 Zoneneinteilung</b>	<b>Art. 2 Zoneneinteilung</b>																						
<p>Bislang gab es in Rifferswil noch keine Erholungszone. Damit die Erholungszone einen vergleichbaren Schutz erhält wie die Bauzonen, wird ihr die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.</p>	<p>Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone (K)</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone (W)</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Reservezone (R)</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone (E)</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	Kernzone (K)	II	Wohnzone (W)	II	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	II	Reservezone (R)	III	Erholungszone (E)	II	<p>Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone (K)</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone (W)</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Reservezone (R)</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	Kernzone (K)	II	Wohnzone (W)	II	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	II	Reservezone (R)	III
	Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung																						
Kernzone (K)	II																							
Wohnzone (W)	II																							
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	II																							
Reservezone (R)	III																							
Erholungszone (E)	II																							
Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung																							
Kernzone (K)	II																							
Wohnzone (W)	II																							
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	II																							
Reservezone (R)	III																							
	<b>Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung</b>	<b>Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung</b>																						
	<p>1 In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur gebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt oder eine Arealüberbauung bewilligt ist.</p> <p>2 Mit Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll erreicht werden, dass:</p>	<p>1 In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur gebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt oder eine Arealüberbauung bewilligt ist.</p> <p>2 Mit Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll erreicht werden, dass:</p>																						

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind</li> <li>- die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen</li> <li>- die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht</li> <li>- die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt</li> <li>- die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können</li> </ul> <p>3 Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen am Rand der Bauzone ist der Grenzbereich zur Landwirtschaftszone besonders sorgfältig zu gestalten.</p> <p>4 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet entlang der Kappelerstrasse (Teilbereich von Parzelle Kat.-Nr. 1405) ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die bestehenden Quellfassungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet östlich der Jonenbachstrasse (Parzellen Kat.-Nrn. 1576, 1578, 1579) gilt im Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der ursprüngliche Geländeverlauf (gemäss Plänen vom 16. 5. 2007 und 1. 3. 2008) als gewachsenes Terrain.</p> <p>6 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrli &amp; Co., Parzelle Kat.-Nr. 1833) ist ein angemessener Freiraum so auszuscheiden und zu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind</li> <li>- die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen</li> <li>- die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht</li> <li>- die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt</li> <li>- die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können</li> </ul> <p>3 Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen am Rand der Bauzone ist der Grenzbereich zur Landwirtschaftszone besonders sorgfältig zu gestalten.</p> <p>4 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet entlang der Kappelerstrasse (Teilbereich von Parzelle Kat.-Nr. 1405) ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die bestehenden Quellfassungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet östlich der Jonenbachstrasse (Parzellen Kat.-Nrn. 1576, 1578, 1579) gilt im Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der ursprüngliche Geländeverlauf (gemäss Plänen vom 16. 5. 2007 und 1. 3. 2008) als gewachsenes Terrain.</p> <p>6 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrli &amp; Co., Parzelle Kat.-Nr. 1833) ist ein angemessener Freiraum so auszuscheiden und zu</p>
--	---	---

<p>Ausserhalb der Bauzonen kann nur ein Gestaltungsplan, nicht aber eine Arealüberbauung die planungsrechtliche Grundlage für Baubewilligungen schaffen.</p> <p>Art. 3 Abs. 2 ist für Gesamtplanungen innerhalb des Siedlungsgebiets formuliert worden, weswegen er hier nur sinngemäss – übertragen auf die Lage im Seleger Moor – zu erfüllen ist.</p>	<p>gestalten, dass die bauliche Gliederung in Ober- und Unterrifferswil ablesbar bleibt. Der für eine Neuüberbauung massgebende Terrainverlauf kann in Anlehnung an das ursprüngliche Gelände neu definiert werden.</p> <p>7 Im Rahmen der Gesamtplanung von Arealen entlang des Jonenbaches ist ein ausreichender Hochwasserschutz nachzuweisen.</p> <p>8 Die Gesamtplanung in der Erholungszone Seleger Moor muss in Form eines Gestaltungsplans erfolgen. Der Gestaltungsplan hat Abs. 2 sinngemäss zu erfüllen und insbesondere sicherzustellen, dass sich die Bauten und Anlagen gut in die Parkumgebung einfügen und das naturnahe Gesamterscheinungsbild des Seleger Moors erhalten bleibt.</p> <p>89 Für Arealüberbauungen gilt neben § 71 PBG insbesondere Art. 21.</p>	<p>gestalten, dass die bauliche Gliederung in Ober- und Unterrifferswil ablesbar bleibt. Der für eine Neuüberbauung massgebende Terrainverlauf kann in Anlehnung an das ursprüngliche Gelände neu definiert werden.</p> <p>7 Im Rahmen der Gesamtplanung von Arealen entlang des Jonenbaches ist ein ausreichender Hochwasserschutz nachzuweisen.</p> <p>8 Für Arealüberbauungen gilt neben § 71 PBG insbesondere Art. 21.</p>
	<p><b>Art. 4 Zonenplan</b></p>	<p><b>Art. 4 Zonenplan</b></p>
	<p>1 Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:2000 und die Daten der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>2 Der rechtsgültige Zonenplan befindet sich in der Gemeindeverwaltung. Mit der Bauordnung abgegebene Zonenteilpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>1 Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:2000 und die Daten der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>2 Der rechtsgültige Zonenplan befindet sich in der Gemeindeverwaltung. Mit der Bauordnung abgegebene Zonenteilpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>

	<b>2. BAUZONEN</b>		<b>2. BAUZONEN</b>
	<b>2.1 Kernzone</b>		<b>2.1 Kernzone</b>
	<b>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</b>		<b>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</b>
	<p>1 Bauten von besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sind im Zonenplan mit „A“, „B“ oder „C“ speziell bezeichnet.</p> <p>2 Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, Innenumbauten, Nutzungsänderungen, Farbgebungen usw.) an diesen Bauten sind bewilligungspflichtig. Veränderungen an mit „A“ und „B“ bezeichneten Bauten sind nur in Absprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen gestattet.</p> <p>3 Ersatzloser Abbruch dieser speziell bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.</p> <p>4 Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.</p>		<p>1 Bauten von besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sind im Zonenplan mit „A“, „B“ oder „C“ speziell bezeichnet.</p> <p>2 Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, Innenumbauten, Nutzungsänderungen, Farbgebungen usw.) an diesen Bauten sind bewilligungspflichtig. Veränderungen an mit „A“ und „B“ bezeichneten Bauten sind nur in Absprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen gestattet.</p> <p>3 Ersatzloser Abbruch dieser speziell bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.</p> <p>4 Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.</p>
	<b>Art. 6 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten</b>		<b>Art. 6 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten</b>
	<p>1 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten zeichnen sich durch besondere architektonische Qualitäten oder historische Bedeutung aus und sind deshalb in Stellung, Volumen und Gesamterscheinung grundsätzlich unverändert zu erhalten. Nutzungsänderungen sind nur soweit zulässig, als diese ohne Veränderungen des Erscheinungsbildes möglich sind.</p> <p>2 Im Rahmen von Renovationen kann verlangt werden, dass störende Anbauten und vorgenommene Veränderungen entfernt wer-</p>		<p>1 Im Zonenplan mit „A“ bezeichnete Bauten zeichnen sich durch besondere architektonische Qualitäten oder historische Bedeutung aus und sind deshalb in Stellung, Volumen und Gesamterscheinung grundsätzlich unverändert zu erhalten. Nutzungsänderungen sind nur soweit zulässig, als diese ohne Veränderungen des Erscheinungsbildes möglich sind.</p> <p>2 Im Rahmen von Renovationen kann verlangt werden, dass störende Anbauten und vorgenommene Veränderungen entfernt wer-</p>

	<p>den und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.</p> <p>3 Der Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) solcher Gebäude oder von Teilen davon ist im Sinne von Abs. 1 nur zulässig, wenn mit einem Fachgutachten nachgewiesen ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind.</p>	<p>den und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.</p> <p>3 Der Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) solcher Gebäude oder von Teilen davon ist im Sinne von Abs. 1 nur zulässig, wenn mit einem Fachgutachten nachgewiesen ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind.</p>
	<b>Art. 7 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten</b>	<b>Art. 7 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten</b>
	<p>1 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild in besonderem Mass.</p> <p>2 Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.</p> <p>3 Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.</p>	<p>1 Im Zonenplan mit „B“ bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild in besonderem Mass.</p> <p>2 Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.</p> <p>3 Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.</p>

	<p><b>Art. 8 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten</b></p>	<p><b>Art. 8 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten</b></p>
	<p>1 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig, auch wenn deren Bausubstanz nicht speziell erhaltenswert ist.</p> <p>2 Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) ist zulässig, wobei Stellung und Volumen soweit verändert werden dürfen, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p> <p>3 Für solche Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16.</p>	<p>1 Im Zonenplan mit „C“ bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig, auch wenn deren Bausubstanz nicht speziell erhaltenswert ist.</p> <p>2 Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) ist zulässig, wobei Stellung und Volumen soweit verändert werden dürfen, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p> <p>3 Für solche Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16.</p>
	<p><b>Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten</b></p>	<p><b>Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten</b></p>
	<p>1 Für sämtliche im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten in der Kernzone gelten bei Umbau sowie bei Abbruch und Neubau die Nutzungs-, Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.</p> <p>2 Ersatzbauten (Abbruch und Neubau) mit grundsätzlich gleicher Stellung und gleichem Volumen sind zulässig, auch wenn einzelne Massvorschriften nicht eingehalten sind. Dabei können geringfügige Abweichungen vom bestehenden Zustand bewilligt werden, sofern diese der Verbesserung der Wohnhygiene und der Reduktion des Energieverbrauchs dienen und keine berechtigten nachbarlichen Interes-</p>	<p>1 Für sämtliche im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten in der Kernzone gelten bei Umbau sowie bei Abbruch und Neubau die Nutzungs-, Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.</p> <p>2 Ersatzbauten (Abbruch und Neubau) mit grundsätzlich gleicher Stellung und gleichem Volumen sind zulässig, auch wenn einzelne Massvorschriften nicht eingehalten sind. Dabei können geringfügige Abweichungen vom bestehenden Zustand bewilligt werden, sofern diese der Verbesserung der Wohnhygiene und der Reduktion des Energieverbrauchs dienen und keine berechtigten nachbarlichen Interes-</p>

	sen verletzt werden.		sen verletzt werden.																																																
	<b>Art. 10 Zusätzliche Neubauten</b>		<b>Art. 10 Zusätzliche Neubauten</b>																																																
	<p>1 Die ungefähre Lage und Stellung von zusätzlich möglichen Gebäuden auf heute nicht überbauten Flächen sind im Sinne eines informativen Hinweises im Zonenplan mit gelben Rechtecken bezeichnet.</p> <p>2 Verbindlich ist die im Zonenplan eingetragene Anzahl zusätzlicher Hauptgebäude. Wenn auf einem Grundstück mehr als ein möglicher Neubau eingetragen ist, muss das zulässige Bauvolumen auf diese Anzahl von Hauptgebäuden aufgeteilt werden. Zusammengebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) gelten als eine Baute.</p> <p>3 Das im Einzelfall zulässige Bauvolumen richtet sich nach den Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 11 nachstehend.</p>		<p>1 Die ungefähre Lage und Stellung von zusätzlich möglichen Gebäuden auf heute nicht überbauten Flächen sind im Sinne eines informativen Hinweises im Zonenplan mit gelben Rechtecken bezeichnet.</p> <p>2 Verbindlich ist die im Zonenplan eingetragene Anzahl zusätzlicher Hauptgebäude. Wenn auf einem Grundstück mehr als ein möglicher Neubau eingetragen ist, muss das zulässige Bauvolumen auf diese Anzahl von Hauptgebäuden aufgeteilt werden. Zusammengebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) gelten als eine Baute.</p> <p>3 Das im Einzelfall zulässige Bauvolumen richtet sich nach den Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 11 nachstehend.</p>																																																
	<b>Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise</b>		<b>Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise</b>																																																
	<p>1 Für Neubauten gelten, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen gemäss Art. 7 bis 9, folgende Massvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Gebäudehöhe:</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(vgl. auch Abs. 3)</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge:</td> <td>max.</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudebreite:</td> <td>max.</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td>- Dachneigung:</td> <td>min.</td> <td>35° a. T.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max.</td> <td>45° a. T.</td> </tr> <tr> <td>- Grenzabstand:</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudeabstand:</td> <td>min.</td> <td>10 m</td> </tr> </table> <p>2 Innerhalb des durch diese Masse definierten</p>	- 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		<p>1 Für Neubauten gelten, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen gemäss Art. 7 bis 9, folgende Massvorschriften:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Gebäudehöhe:</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(vgl. auch Abs. 3)</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge:</td> <td>max.</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudebreite:</td> <td>max.</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td>- Dachneigung:</td> <td>min.</td> <td>35° a. T.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max.</td> <td>45° a. T.</td> </tr> <tr> <td>- Grenzabstand:</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudeabstand:</td> <td>min.</td> <td>10 m</td> </tr> </table> <p>2 Innerhalb des durch diese Masse definierten</p>	- 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
- 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																																																	
- 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																																																	

<p>Die Bestimmung betreffend dem Bauen auf die Strassengrenze – neu Art. 11, Abs. 7 – wurde von Artikel 25 in den Artikel 11 verschoben, da sie sinnvollerweise für Neubauten in der Kernzone und nicht für unterirdische Gebäude gültig ist.</p>	<p>Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.</p> <p>3 Wenn das gewachsene Terrain mehr als 10% Neigung aufweist, darf die Gebäudehöhe auf der Talseite auf max. 8 m erhöht werden.</p> <p>4 Unter Vorbehalt von Abs. 5 sind Unterschreitungen der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände durch Näherbaurechte (auch innerhalb von Grundstücken) nicht zulässig.</p> <p>5 Geschlossene Bauweise ist im Einvernehmen der betroffenen Nachbarn zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Dabei darf die Gebäudelänge auf max. 30 m erhöht werden.</p> <p>6 Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als nach den Bauvorschriften zulässig, so genügt ein Gebäudeabstand von 8.5 m.</p> <p>7 Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.</p> <p>3 Wenn das gewachsene Terrain mehr als 10% Neigung aufweist, darf die Gebäudehöhe auf der Talseite auf max. 8 m erhöht werden.</p> <p>4 Unter Vorbehalt von Abs. 5 sind Unterschreitungen der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände durch Näherbaurechte (auch innerhalb von Grundstücken) nicht zulässig.</p> <p>5 Geschlossene Bauweise ist im Einvernehmen der betroffenen Nachbarn zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Dabei darf die Gebäudelänge auf max. 30 m erhöht werden.</p> <p>6 Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als nach den Bauvorschriften zulässig, so genügt ein Gebäudeabstand von 8.5 m.</p>
	<p><b>Art. 12 Besondere Gebäude</b></p>	<p><b>Art. 12 Besondere Gebäude</b></p>
	<p>1 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m<sup>2</sup> überbaute Fläche aufweisen.</p> <p>2 Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig.</p>	<p>1 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m<sup>2</sup> überbaute Fläche aufweisen.</p> <p>2 Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig.</p>

	<b>Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume</b>	<b>Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume</b>
	<p>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.</p> <p>2 Das bestehende Terrain ist grundsätzlich unverändert beizubehalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten.</p> <p>3 Zäune, Hecken und hohe Bepflanzungen dürfen den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen. Bestehende Gartenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.</p> <p>4 Einzelne besondere Gebäude gemäss Art. 12 können bewilligt werden, wenn sie sorgfältig gestaltet sind und sich zurückhaltend dem Charakter des Freiraums unterordnen.</p> <p>5 Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, sind zulässig.</p> <p>6 Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gelten entlang von öffentlichen Gewässern die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 21 WWG).</p> <p>7 Zufahrten und Wege sind auf das zur Erschliessung zwingend nötige Mass zu beschränken und bestmöglich ins bestehende Terrain einzupassen.</p>	<p>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.</p> <p>2 Das bestehende Terrain ist grundsätzlich unverändert beizubehalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten.</p> <p>3 Zäune, Hecken und hohe Bepflanzungen dürfen den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen. Bestehende Gartenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.</p> <p>4 Einzelne besondere Gebäude gemäss Art. 12 können bewilligt werden, wenn sie sorgfältig gestaltet sind und sich zurückhaltend dem Charakter des Freiraums unterordnen.</p> <p>5 Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, sind zulässig.</p> <p>6 Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gelten entlang von öffentlichen Gewässern die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 21 WWG).</p> <p>7 Zufahrten und Wege sind auf das zur Erschliessung zwingend nötige Mass zu beschränken und bestmöglich ins bestehende Terrain einzupassen.</p>

	<b>Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume</b>	<b>Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume</b>
	<p>1 Die im Zonenplan speziell bezeichneten ortstypischen Elemente (Hocheinfahrten, Brunnen) sind grundsätzlich zu erhalten.</p> <p>2 Die im Zonenplan bezeichneten „markanten Bäume“ sind durch sachgemässe Pflege möglichst lange zu erhalten. Müssen sie gefällt werden, ist an gleicher oder geeigneter Stelle ein neuer Baum zu pflanzen. Bei Bauvorhaben im Nahbereich solcher Bäume ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>1 Die im Zonenplan speziell bezeichneten ortstypischen Elemente (Hocheinfahrten, Brunnen) sind grundsätzlich zu erhalten.</p> <p>2 Die im Zonenplan bezeichneten „markanten Bäume“ sind durch sachgemässe Pflege möglichst lange zu erhalten. Müssen sie gefällt werden, ist an gleicher oder geeigneter Stelle ein neuer Baum zu pflanzen. Bei Bauvorhaben im Nahbereich solcher Bäume ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>
	<b>Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</b>	<b>Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</b>
	<p>Um die Zielsetzungen gemäss Art. 1 zu erreichen, sind für die Gestaltung der Bauten insbesondere folgende Grundsätze und Richtlinien zu beachten:</p> <p>a) Neubauten sind als einfache Baukörper basierend auf rechteckigen Grundrissen zu konzipieren.</p> <p>b) Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen (Mauern, Wände) und Öffnungen (Fenster, Türen) zu schaffen.</p> <p>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.</p> <p>d) Zu Wohnungen gehörende Aussenräume auf den Giebelseiten sind nur zulässig, wenn sie als Loggien gestaltet und ganz ins Gebäudevolumen integriert sind.</p>	<p>Um die Zielsetzungen gemäss Art. 1 zu erreichen, sind für die Gestaltung der Bauten insbesondere folgende Grundsätze und Richtlinien zu beachten:</p> <p>a) Neubauten sind als einfache Baukörper basierend auf rechteckigen Grundrissen zu konzipieren.</p> <p>b) Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen (Mauern, Wände) und Öffnungen (Fenster, Türen) zu schaffen.</p> <p>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.</p> <p>d) Zu Wohnungen gehörende Aussenräume auf den Giebelseiten sind nur zulässig, wenn sie als Loggien gestaltet und ganz ins Gebäudevolumen integriert sind.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>e) Als Fassadenmaterial sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden.</li> <li>f) Die Detailgestaltung soll sich dem Gesamtbild unterordnen.</li> <li>g) Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.</li> <li>h) Fensterbänder sind durch Setzhölzer zu gliedern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>e) Als Fassadenmaterial sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden.</li> <li>f) Die Detailgestaltung soll sich dem Gesamtbild unterordnen.</li> <li>g) Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.</li> <li>h) Fensterbänder sind durch Setzhölzer zu gliedern.</li> </ul>
	<b>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</b>	<b>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</b>
	<p>Ein wichtiges Strukturmerkmal der Ortsbilder bildet die bestehende Dachlandschaft, die massgeblich durch grosse, ruhig wirkende Satteldächer mit Ziegeleindeckung geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken.</li> <li>b) Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile können andere Dachformen und geringere Dachneigungen bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen.</li> <li>c) Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein.</li> <li>d) Einzelne Dachflächenfenster sind in der unteren Hälfte des Daches zulässig und dürfen max. 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche aufweisen.</li> </ul>	<p>Ein wichtiges Strukturmerkmal der Ortsbilder bildet die bestehende Dachlandschaft, die massgeblich durch grosse, ruhig wirkende Satteldächer mit Ziegeleindeckung geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken.</li> <li>b) Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile können andere Dachformen und geringere Dachneigungen bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen.</li> <li>c) Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein.</li> <li>d) Einzelne Dachflächenfenster sind in der unteren Hälfte des Daches zulässig und dürfen max. 0.5 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche aufweisen.</li> </ul>

	<p>e) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Anzahl, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Detailausbildung zurückhaltend ins Dach einfügen.</p> <p>f) Anstelle von einzelnen Dachflächenfenstern können bei grossen Dachflächen schmale Fensterbänder zugelassen werden, wenn damit die ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche besser erhalten werden kann.</p> <p>g) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>h) Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Auf-schieb-linge sind zulässig.</p> <p>i) Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Materialwahl (wenig reflektierend) und Detailgestaltung gut ins Erscheinungsbild des Daches einfügen. Auf Objekten mit Schutzanordnungen ist deren Zulässigkeit von Fall zu Fall abzu-klären.</p>		<p>e) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Anzahl, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Detailausbildung zurückhaltend ins Dach einfügen.</p> <p>f) Anstelle von einzelnen Dachflächenfenstern können bei grossen Dachflächen schmale Fensterbänder zugelassen werden, wenn damit die ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche besser erhalten werden kann.</p> <p>g) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>h) Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Auf-schieb-linge sind zulässig.</p> <p>i) Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Materialwahl (wenig reflektierend) und Detailgestaltung gut ins Erscheinungsbild des Daches einfügen. Auf Objekten mit Schutzanordnungen ist deren Zulässigkeit von Fall zu Fall abzu-klären.</p>
	<b>2.2 Wohnzone</b>		<b>2.2 Wohnzone</b>
	<b>Art. 17 Nutzung</b>		<b>Art. 17 Nutzung</b>
	-In der Wohnzone sind nebst Wohnungen auch Arbeitsplätze zulässig, sofern diese mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.		In der Wohnzone sind nebst Wohnungen auch Arbeitsplätze zulässig, sofern diese mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.

	<b>Art. 18 Massvorschriften</b>	<b>Art. 18 Massvorschriften</b>																								
<p>Für die freiere Nutzung der Grundstücke erweist es sich als vorteilhaft, wenn Besondere Gebäude - z.B. Carports - nicht den Strassenabstand von 6 m bzw. den Wegabstand von 3.5 m gemäss § 265 PBG einhalten müssen, sondern bis 3 m an die</p>	<p>1 In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="539 325 1211 596"> <tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>7.5 m</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge max.</td><td>20 m</td></tr> <tr><td>Gebäudebreite max.</td><td>12 m</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand min.</td><td>7 m</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand min.</td><td>4 m</td></tr> <tr><td>Dachneigung max.</td><td>35° a. T.</td></tr> </table> <p>2 Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.</p> <p>3 Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge.</p> <p>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.</p> <p>5 Unterschreitung der Grenzabstände gemäss Ziffer 1 durch Näherbaurechte ist nur soweit zulässig, als ein Gebäudeabstand von min. 7 m eingehalten bleibt.</p> <p>6 Besondere Gebäude dürfen bis 3 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen ge-</p>	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.	<p>1 In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="1352 325 2024 596"> <tr><td>Gebäudehöhe max.</td><td>7.5 m</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge max.</td><td>20 m</td></tr> <tr><td>Gebäudebreite max.</td><td>12 m</td></tr> <tr><td>Grosser Grenzabstand min.</td><td>7 m</td></tr> <tr><td>Kleiner Grenzabstand min.</td><td>4 m</td></tr> <tr><td>Dachneigung max.</td><td>35° a. T.</td></tr> </table> <p>2 Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.</p> <p>3 Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge.</p> <p>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.</p> <p>5 Unterschreitung der Grenzabstände gemäss Ziffer 1 durch Näherbaurechte ist nur soweit zulässig, als ein Gebäudeabstand von min. 7 m eingehalten bleibt.</p>	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.
	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.																									
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.																									

Strassen- bzw. Weggrenze gestellt werden dürfen.	stellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.	
	<b>Art. 19 Gestaltungsvorschriften</b>	<b>Art. 19 Gestaltungsvorschriften</b>
	<p>1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu gestalten.</p> <p>2 Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig.</p> <p>3 Mit besonderen Gebäuden darf max. 5% der Grundstücksfläche überbaut werden.</p> <p>4 Für eingeschossige Bauteile und besondere Gebäude sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese als begehbare Terrassen gestaltet sind oder begrünt werden.</p>	<p>1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu gestalten.</p> <p>2 Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig.</p> <p>3 Mit besonderen Gebäuden darf max. 5% der Grundstücksfläche überbaut werden.</p> <p>4 Für eingeschossige Bauteile und besondere Gebäude sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese als begehbare Terrassen gestaltet sind oder begrünt werden.</p>
	<b>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>
	<b>Art. 20 Bauvorschriften</b>	<b>Art. 20 Bauvorschriften</b>
	<p>1 Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>2 Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.</p> <p>3 Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16 sind, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzung, sinngemäss anzuwenden.</p>	<p>1 Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>2 Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.</p> <p>3 Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16 sind, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzung, sinngemäss anzuwenden.</p>

	<b>3. ERHOLUNGSZONE</b>	
Die neue Zone wird „Erholungszone Seleger Moor“ genannt, da die Bestimmungen spezifisch für das Seleger Moor gelten und nicht allgemein für Erholungszonen gültig sind.	<b>3.1 Erholungszone Seleger Moor</b>	
	<b>Art. 20a Nutzung</b>	
	<p>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.</p> <p>2 Die Parkanlage hat während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich zu sein.</p> <p>3 Die zulässigen Nutzungen der Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan zu umschreiben.</p>	
	<b>Art. 20b Bauvorschriften</b>	
Eine detaillierte Festlegung von Bauvorschriften (Ausmasse, Gestaltung, etc.) ist nicht notwendig, da diese im Gestaltungsplan erfolgt. Die generelle Zielsetzung wird in Art. 3 Abs. 8 vorgegeben.	<p>1 Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften vorbehältlich abweichender Bestimmungen im Gestaltungsplan.</p> <p>2 Die Erholungszonenfläche darf westlich der Seleger-Moor-Strasse nicht befestigt werden.</p>	

	<b>34. BESONDERE INSTITUTE</b>	<b>3. BESONDERE INSTITUTE</b>
	<b>Art. 21 Arealüberbauungen</b>	<b>Art. 21 Arealüberbauungen</b>
	<p>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.</p> <p>2 Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite können erhöht und im Innern des Areals können die Gebäudeabstände auf min. 7 m reduziert werden, sofern dadurch keine ortsfremde bauliche Verdichtung entsteht.</p> <p>3 Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten. Näherbaurechte sind nicht zulässig.</p>	<p>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.</p> <p>2 Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite können erhöht und im Innern des Areals können die Gebäudeabstände auf min. 7 m reduziert werden, sofern dadurch keine ortsfremde bauliche Verdichtung entsteht.</p> <p>3 Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten. Näherbaurechte sind nicht zulässig.</p>
	<b>45. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>
	<b>Art. 22 Umgebungsgestaltung</b>	<b>Art. 22 Umgebungsgestaltung</b>
	<p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>2 Das gewachsene Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das gewachsene Terrain um höchstens 1 m in der Vertikalen verändert werden, wobei Fläche und Volumen von Abgrabungen und Auffüllungen sich gegenseitig ausgleichen sollen. Bei guter Gestaltung können grössere Abgrabungen für einzelne Zugänge ins Untergeschoss bewilligt werden.</p>	<p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>2 Das gewachsene Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das gewachsene Terrain um höchstens 1 m in der Vertikalen verändert werden, wobei Fläche und Volumen von Abgrabungen und Auffüllungen sich gegenseitig ausgleichen sollen. Bei guter Gestaltung können grössere Abgrabungen für einzelne Zugänge ins Untergeschoss bewilligt werden.</p>

	<p>3 Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.</p> <p>4 Die Umgebung soll mit einheimischer, ortstypischer Bepflanzung möglichst naturnah gestaltet werden. Zäune und Hecken sollen sich in Bezug auf Materialien, Abmessungen und Gestaltung gut ins Gesamtbild einordnen.</p> <p>5 Abstellplätze für Fahrzeuge sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>6 Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.5 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.3 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.</p> <p>7 Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abgeben.</p>	<p>3 Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.</p> <p>4 Die Umgebung soll mit einheimischer, ortstypischer Bepflanzung möglichst naturnah gestaltet werden. Zäune und Hecken sollen sich in Bezug auf Materialien, Abmessungen und Gestaltung gut ins Gesamtbild einordnen.</p> <p>5 Abstellplätze für Fahrzeuge sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>6 Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.5 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.3 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.</p> <p>7 Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abgeben.</p>
	<p><b>Art. 23 Autoabstellplätze</b></p>	<p><b>Art. 23 Autoabstellplätze</b></p>
	<p>1 Pro Wohnung sind zwei Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen ist. Zusätzlich ist pro drei Wohnungen ein Besucher-Abstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p> <p>2 In der Kernzone kann zur Schonung der Schutzobjekte oder der Ortsbilder auf die Erstellung von Einstellplätzen ganz verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl angemessen</p>	<p>1 Pro Wohnung sind zwei Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen ist. Zusätzlich ist pro drei Wohnungen ein Besucher-Abstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p> <p>2 In der Kernzone kann zur Schonung der Schutzobjekte oder der Ortsbilder auf die Erstellung von Einstellplätzen ganz verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl angemessen</p>

	<p>reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.</p> <p>3 Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>4 Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.</p>	<p>reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.</p> <p>3 Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>4 Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.</p>
	<b>Art. 24 Weitere Abstellflächen</b>	<b>Art. 24 Weitere Abstellflächen</b>
	<p>1 Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p> <p>2 Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung verschiedener Abfallarten vorzusehen.</p>	<p>1 Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p> <p>2 Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung verschiedener Abfallarten vorzusehen.</p>
	<b>Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</b>	<b>Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</b>
<p>Die Bestimmung betreffend dem Bauen auf die Strassengrenze – alt Art. 25 Abs. 2 – wurde in den Artikel 11 verschoben, da sie sinnvollerweise für Neubauten in der Kernzone und nicht für unterirdische Gebäude gültig ist.</p>	<p>1 Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg- oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.</p> <p><del>2 Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</del></p>	<p>1 Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg- oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.</p> <p>2 Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>
	<b>Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</b>	<b>Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</b>
	Gegenüber Nichtbauzonen sind die zonenmässigen Grenzabstände einzuhalten. Näher-	Gegenüber Nichtbauzonen sind die zonenmässigen Grenzabstände einzuhalten. Näher-

	baurechte im Sinne von § 270 PBG sind nicht zulässig.	baurechte im Sinne von § 270 PBG sind nicht zulässig.
	<b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>
	<b>Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts</b>	<b>Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts</b>
	<p>1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil vom 15. April 1997 mit allen seitherigen Änderungen.</p> <p>2 Für altrechtliche Gestaltungspläne gilt die im Zeitpunkt der Festlegung gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.</p> <p>3 Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Rifferswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.</p> <p>Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9. Juni<del>6</del> 2010 (1. Ergänzung vom 7. Dezember 2016)</p> <p>Gemeindepräsident M. Fuchs Gemeindeschreiber B. Hänni</p>	<p>1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil vom 15. April 1997 mit allen seitherigen Änderungen.</p> <p>2 Für altrechtliche Gestaltungspläne gilt die im Zeitpunkt der Festlegung gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.</p> <p>Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9.6.2010</p> <p>Gemeindepräsident M. Fuchs Gemeindeschreiber B. Hänni</p>

Kanton Zürich

Gemeinde Rifferswil



---

► **Teilrevision Nutzungsplanung 2016**

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**

**Rösch Wälter Willa**  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22  
Fax 043 322 77 23  
[www.gpw.ch](http://www.gpw.ch)  
[gpw@gpw.ch](mailto:gpw@gpw.ch)

1. September 2016  
rev. 23. Januar 2017  
(16.RIF.106)

**gpw**

**Geomatik Planung Werke**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Wichtigste Revisionsgründe und -ziele</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Umfang der Teilrevision 2016</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Erholungszone Seleger Moor</b> .....	<b>4</b>
6.1	Ausmass .....	4
6.2	Abstützung der Umzonung auf kantonales Recht .....	4
<b>7</b>	<b>Revision der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)</b> .....	<b>4</b>
7.1	Zoneneinteilung (Art. 2) .....	5
7.2	Pflicht zur Gesamtplanung (Art. 3) .....	5
7.3	Zweck und Nutzung (Art. 20a) .....	5
7.4	Bauvorschriften (Art. 20b) .....	5
7.5	Bereinigung weiterer Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (ohne Bezug zum Park Seleger Moor) .....	5
7.5.1	Bauen auf die Strassengrenze (neu Art. 11, alt Art. 25) .....	5
7.5.2	Besondere Gebäude in der Wohnzone (Art. 18) .....	5
<b>8</b>	<b>Beurteilung der Umzonung aus Sicht der Raumplanung</b> .....	<b>6</b>
8.1	Kantonale Richtplanung .....	6
8.2	Regionale Richtplanung .....	7
8.3	Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil .....	8
8.4	Erschliessung .....	10
8.4.1	Verkehr .....	10
8.4.2	Wasserversorgung .....	11
8.4.3	Siedlungsentwässerung .....	12
8.5	Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen .....	13
8.6	Lärmschutz .....	15
<b>9</b>	<b>Vorprüfung der Teilrevision BZO</b> .....	<b>15</b>
9.1	Parkplatz P4 .....	15
9.2	Moorschutz .....	16
9.3	Lärmschutz .....	16
9.4	Zonenzweck .....	16
9.5	Strassenabstand .....	16
9.6	Parkierung .....	16
9.7	Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung .....	16
<b>10</b>	<b>Mitwirkungsverfahren</b> .....	<b>17</b>

## 1 Ausgangslage

Gemäss eidgenössischer Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird von der Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, verlangt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Die heute rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 9. Juni 2010 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 15. Dezember 2010 von der Baudirektion genehmigt. Sie umfasst folgende Planungsmittel:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:2'000

## 2 Wichtigste Revisionsgründe und –ziele

Die Parkanlage Seleger Moor ist in ihrer über 50jährigen Geschichte zu einem einmaligen Garten- und Parkensemble geworden, das einen herausragenden Zeugen und ein kulturelles Erbe der Landschaftsarchitektur und Parkkultur darstellt. Die Parkanlage liegt in der Landwirtschaftszone, obwohl sie seit Jahren eindeutig der Erholungs- und Freizeitnutzung dient.

Aus verschiedenen Gründen – demografischer Wandel, verändertes Freizeitverhalten, fehlende Innovation, veraltete und ungenügende Infrastruktur – verzeichnet der Park seit längerer Zeit eine stetig sinkende Besucherzahl. Der Park kann als gartenkulturelles und botanisches Erbe nur gepflegt, erhalten und weiterentwickelt werden, wenn die Betriebskosten durch die Betriebseinnahmen gedeckt werden. Eine Anhebung der Besucherzahlen in einem vertretbaren Mass ist somit unerlässlich – nicht nur in betriebswirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch um der «Mission» des Parks gerecht zu werden. Dafür braucht es eine umfassende, jedoch sanfte Sanierung und Modernisierung der Parkinfrastruktur.

Die Umzonung des Parks zur Erholungszone soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage auf nutzungsplanerischer Ebene für die massvolle Erneuerung des Parks schaffen.

Von diesem Anliegen unabhängig sollen bei vorliegender Gelegenheit einzelne weitere Bestimmungen der BZO revidiert werden, die einer Klärung bedürfen.

## 3 Umfang der Teilrevision 2016

Im Rahmen der Teilrevision wird der Park Seleger Moor zur Erholungszone umgezont und mit einer Pflicht zur Gesamtplanung belegt. Es werden entsprechende Bestimmungen in der BZO erlassen.

Unabhängig davon werden Art. 12 und 25 revidiert, da sie einer baurechtlichen Klärung bedürfen.

Somit umfasst vorliegende Teilrevision:

Gegenstand	= Änderung	
	der Bauvorschriften	des Zonenplans
Revision verschiedener Bestimmungen der BZO	X	
Umzonung des Parks Seleger Moor von der Landwirtschaftszone zur Erholungszone, Ausscheidung eines Gebiets mit Pflicht zur Gesamtplanung	X	X

Im revidierten Zonenplan verlaufen die Waldgrenzen anders als im bestehenden Zonenplan. Grund dafür ist die erfolgte Nachführung der amtlichen Vermessung. Diese Anpassung ist somit lediglich eine Planbereinigung ohne Zusammenhang mit der Teilrevision des Zonenplans.

## 4 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen sind massgebend:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Kantonaler Richtplan (Festsetzung vom 18.03.2014)
- Regionaler Richtplan (Entwurf vom 22. September 2015 für die zweite Vorprüfung)
- Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil

## 5 Verfahren

Das Verfahrenspaket, das letztendlich die Erteilung von Baubewilligungen für Massnahmen zur Erneuerung des Parks Seleger Moor ermöglichen soll, ist vom Amt für Raumentwicklung mit Brief vom 29. August 2013 klar vorgegeben worden: «Das ordentliche Baubewilligungsverfahren für allfällige Anpassungen der Bauten und Anlagen im Seleger Moor erachten wir [...] als wenig geeignet. Zielführender ist der Weg über eine Planung. [...] Hierfür sind folgende Schritte durchzuführen:

- a) Festsetzung eines Erholungsgebiets mit entsprechender Zweckbestimmung im regionalen Richtplan Knonaueramt
- b) Erlass einer kommunalen Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht
- c) Anpassung der Schutzverordnung im Bereich der Parkanlage respektive der Infrastrukturen
- d) Aufstellen eines Gestaltungsplans»

Die Verfahren b), c) und d) werden folgendermassen aufeinander abgestimmt:

	Änderung BZO	Gestaltungsplan	Schutzverordnung
2014 1. Quartal		Entwurf	
2014 2. Quartal	Entwurf		
2014 3. Quartal			
2014 4. Quartal	Vorprüfung Gde.	Vorprüfung Gde.	
2015 1. Quartal	Vorprüfung ARE	Vorprüfung ARE	
2015 2. Quartal			
2015 3. Quartal	Überarbeitung Entwurf	Überarbeitung Entwurf	
2015 4. Quartal			
2016 1. Quartal			
2016 2. Quartal			
2016 3. Quartal	Mitwirkung	Mitwirkung	Entwurf BD
2016 4. Quartal	Festsetzung GV	Festsetzung GV	Mitwirkung
2017 1. Quartal	Genehmigung BD	Genehmigung BD	Festsetzung BD

ARE Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich

BD Baudirektion des Kantons Zürich

GV Gemeindeversammlung

Angesichts dessen, dass die Schutzverordnung festhält «Der Fortbestand und Unterhalt der bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe und der Parkanlage Seleger ist gewährleistet» und die Umzonung und der Gestaltungsplan nur eine sanfte Erneuerung und Modernisierung zulassen, erscheint es fraglich, ob eine Anpassung der Schutzverordnung überhaupt nötig ist. Diese Frage ist vom ARE separat zu entscheiden (vgl. Kap. 8.3.)

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2016 wurde der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zwar zugestimmt, jedoch die beantragte Änderung von Art. 12 BZO abgelehnt. Aus diesem Grund wurde das vormalige Kap. 7.5.2 aus diesem Bericht entfernt, womit der Bericht das Revisionsdatum vom 23. Januar 2017 erhielt (s. Titelblatt).

## **6 Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Erholungszone Seleger Moor**

### **6.1 Ausmass**

Es werden 128'804 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone zur Erholungszone umgezont. Dies entspricht der gesamten Parkfläche des Seleger Moors zuzüglich der temporären Parkierungsfläche für Spitzentage in der Wiese westlich der Seleger Moor-Strasse. Letztere ist gemäss Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 21. April 2015 ebenfalls in die Erholungszone aufzunehmen, da es sich um eine bewilligungspflichtige Parkplatzfläche und eine wiederkehrende Änderung der Nutzungsordnung handelt.

### **6.2 Abstützung der Umzonung auf kantonales Recht**

Laut § 61 PBG sind als Erholungszonen «...die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind». Gemäss § 36 PBG sind als Landwirtschaftszonen «nach Bedarf Flächen auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen». Die bestehende Nutzung des Parks Seleger Moor entspricht eindeutig dem Zonenzweck der Erholungszone und nicht dem der Landwirtschaftszone. Da der Weiterbestand des Parks ein unangefochtenes Anliegen von öffentlichem Interesse darstellt, ist eine Umzonung zur Erholungszone zweckmässig und angemessen.

Gemäss PBG § 62 Abs. 2 sind in der Erholungszone «nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig.» Entsprechende Bauvorschriften haben die Gemeinden zu erlassen.

Im Regionalen Richtplan Knonauer Amt<sup>1</sup> ist die als Erholungszone vorgesehene Fläche als besonderes Erholungsgebiet (Nr. E13) mit der Funktion «Park» ausgeschieden. Zu den besonderen Erholungsgebieten macht der Richtplantext folgende Aussage: «Besonderes Erholungsgebiet dient Erholungsnutzungen, die auf eine weitgehende nutzungsspezifische Ausstattung mit Bauten und Anlagen angewiesen sind.»

## **7 Revision der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Für die neue Erholungszone sind entsprechende Festlegungen in der BZO notwendig. Bisher gab es keine Erholungszonen in Rifferswil. Die neue Zone wird als «Erholungszone Seleger Moor» bezeichnet, da die Bestimmungen spezifisch für den Park Seleger Moor gelten und nicht allgemein für Erholungszonen gültig sind.

---

<sup>1</sup> Stand: Entwurf für die 2. Vorprüfung vom 22.09.2015

## 7.1 Zoneneinteilung (Art. 2)

Damit die Erholungszone einen vergleichbaren Schutz erhält wie die Bauzonen, wird ihr die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet (vgl. Kap. 8.6).

## 7.2 Pflicht zur Gesamtplanung (Art. 3)

Die BZO enthält mit Art. 3 bereits einen Artikel, der in Verbindung mit dem Zonenplan die Gebiete bezeichnet, für die eine Gesamtplanung in Form eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung vorzunehmen ist als Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen. In diesen Artikel wird nun auch die entsprechende Pflicht für das Seleger Moor aufgenommen und in Abs. 8 näher präzisiert.

Ausserhalb der Bauzonen kann nur ein Gestaltungsplan, nicht aber eine Arealüberbauung die planungsrechtliche Grundlage für Baubewilligungen schaffen. Art. 3 Abs. 2 BZO ist für Gesamtplanungen innerhalb des Siedlungsgebiets formuliert worden, weswegen er hier nur sinngemäss – übertragen auf die Lage im Seleger Moor – zu erfüllen ist (s. Abs. 8).

## 7.3 Zweck und Nutzung (Art. 20a)

Der Zweck des Parks Seleger Moor liegt im Erhalt des ursprünglichen Naturraums, in der Pflege der Gartenarchitektur, der Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen – hauptsächlich Rhododendren und Azaleen - und in der Erholung und Bildung der Parkbesucher.

Die nähere Zweckdefinition der Bauten und Anlagen erfolgt im Gestaltungsplan im Rahmen der Baubereiche.

Die Parkanlage muss während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich sein. Mit dieser Regelung wird vermieden, dass die Anlage in einen privaten Park umgewandelt werden könnte. Ein solcher wäre mit dem Erholungsgebiet gemäss Regionaler Richtplanung nicht zu vereinbaren.

## 7.4 Bauvorschriften (Art. 20b)

Eine detaillierte Festlegung von Bauvorschriften (Ausmasse, Gestaltung, etc.) ist nicht notwendig, da diese im Gestaltungsplan erfolgt. Die generelle Zielsetzung gibt Art. 3 Abs. 8 BZO vor.

Westlich der Seleger-Moor-Strasse ist das Befestigen der Erholungsflächenfläche unzulässig. Grund dafür ist, dass dieser Bereich als temporärer Parkierbereich dienen soll, in welchem die landwirtschaftliche Grundnutzung zu gewährleisten ist.

## 7.5 Bereinigung weiterer Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (ohne Bezug zum Park Seleger Moor)

### 7.5.1 Bauen auf die Strassengrenze (neu Art. 11, alt Art. 25)

Die Bestimmung betreffend dem Bauen auf die Strassengrenze wurde von Artikel 25 in den Artikel 11 verschoben und bildet dort nun den Abs. 7. Diese Bestimmung wurde von vielen Bauwilligen übersehen, da sie - wohl fälschlicherweise - unter dem Titel «Strassenabstand *unterirdischer* Gebäude» von Art. 25 figurierte. Mit der Verschiebung in Art. 11 («Massvorschriften für Neubauten, Bauweise») im Abschnitt 2.1 «Kernzone» steht sie nun unter einem passenden Titel und gilt zudem sinnvollerweise nur für die Kernzone.

### 7.5.2 Besondere Gebäude in der Wohnzone (Art. 18)

Für die freiere Nutzung der Grundstücke erweist es sich als vorteilhaft, wenn Besondere Gebäude - z.B. Carports - nicht den Strassenabstand von 6 m bzw. den Wegabstand von 3.5 m gemäss §

265 PBG einhalten müssen, sondern bis 3 m an die Strassen- bzw. Weggrenze gestellt werden dürfen.

§ 266 PBG, wonach Vorplätze von Garagen mindestens 5.5 m lang sein müssen, kommt gemäss gefestigter Praxis nur noch zur Anwendung, falls das Garagentor nicht mit einer Fernbedienung ausgestattet ist.

Die Gemeinde verfügt für die Unterschreitung des Strassenabstands über die Regelungskompetenz, wie aus dem letzten Satzteil von § 265 PBG zum Strassenabstand hervorgeht: «... sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt».

## 8 Beurteilung der Umzonung aus Sicht der Raumplanung

### 8.1 Kantonale Richtplanung

In der kantonalen Richtplanung liegt die Fläche des Parks Seleger Moor im «übrigen Landwirtschaftsgebiet», welches durch ein Landschaftsschutzgebiet überlagert wird.

Der Richtplantext enthält in Kapitel 3.1.1 (Ziele zur Gesamtstrategie Landschaft) insbesondere folgende beachtenswerte Aussagen:

- Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen (Kap. 3.1.1c): Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen wird grosser Wert auf eine zurückhaltende Bewilligungspraxis, landschaftsverträgliche Einordnung, anspruchsvolle Gestaltung sowie Schonung natürlich gewachsener Böden gelegt.
- Besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen (Kap. 3.1.1d): Besonders wertvolle Landschaftskammern und Lebensräume werden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete langfristig gesichert. Durch die Vernetzung von Lebensräumen sollen die wertvollen Landschaftsteile zu einem Lebensraumverbund erweitert werden, der die Erhaltung und Förderung der Biodiversität gewährleistet.
- Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken (Kap. 1.1.1e): Im dicht besiedelten Kanton Zürich erfüllt die Landschaft eine wichtige Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Die Erlebbarkeit der Landschaft soll gestärkt werden, indem Erholungsräume in der Landschaft angemessen erreichbar sind, vor belastenden Immissionen geschützt und Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden werden. Deshalb sind Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, unter grösstmöglicher Wahrung der Ästhetik, gut in das Landschaftsgefüge einzupassen. Zur Vermeidung von Überlastungen sind die Erholungssuchenden gezielt zu lenken. Konflikträchtige, sich überlagernde Nutzungen sind zu entflechten.

Diese Ziele werden unter anderem in den Richtplan-Kapiteln 3.5 (Erholung) und 3.7 (Landschaftsschutzgebiet und Park von nationaler Bedeutung) präzisiert:

- Die Erlebbarkeit der Landschaft soll gestärkt werden, indem an geeigneten Standorten Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung ermöglicht werden.
- Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung besonders wertvoller Landschaften. Der Landschaftsschutz umfasst die Bewahrung von Vielfalt, Schönheit, Naturnähe, Ökologie und Eigenart der verschiedenen Landschaften. Landschaftsschutzgebiete sollen vielfältige Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen sein.

Diese Ziele der Kantonalen Richtplanung können und sollen mit der Gestaltungsplanung und den Bauprojekten umgesetzt werden.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan

Die Standortgebundenheit des Seleger Moors steht mit seiner historischen Entwicklung (u.a. Pflanzen-/Baumbestand) und dem Moorbodenausser Frage.

## 8.2 Regionale Richtplanung

### Siedlung und Landschaft:

Der Eintrag eines besonderen Erholungsgebiets in der Revision der Regionalen Richtplanung schafft die Voraussetzung für die Umzonung zur Erholungszone.

Der Text des Regionalen Richtplans besagt: «Als Erholungsgebiete werden Flächen bezeichnet, die der Erholung der Bevölkerung dienen und bei denen dieser Zweck gegenüber andern Nutzungen überwiegt.»<sup>2</sup>

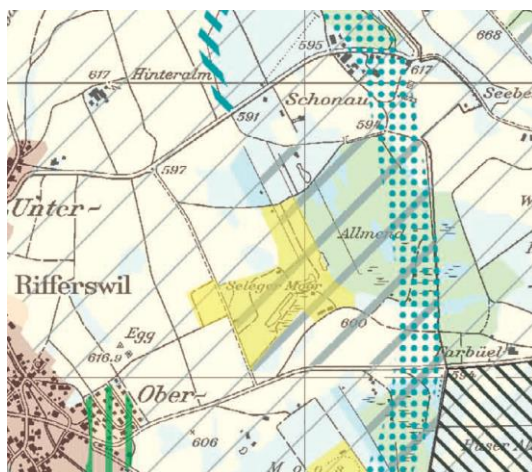
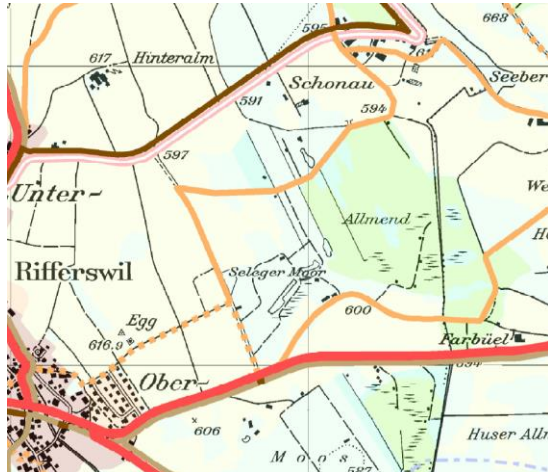


Abb. 2 Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

<sup>2</sup> Stand: öffentliche Auflage vom 20.05.2016 bis 19.07.2016

**Verkehr:****Abb. 3 Regionaler Richtplan Verkehr**

Angrenzend zum Park Seleger Moor sind die Seleger-Moor-Strasse wie der Feldweg auf Grundstück Nr. 1721 als bestehende Fuss-/ Wanderwege eingetragen. Diese werden jedoch nicht nur als Wanderwege, sondern auch als Zugänge für den motorisierten Individualverkehr (MIV) benutzt. Dadurch ergibt sich ein geringfügiges Konfliktpotenzial. Da der MIV diese Routen in der (verkehrsintensiven) Hauptsaison nur im Einbahnverkehr benützt und die Strassenbreiten der Seleger-Moor-Strasse (ca. 4.5 m) und des Feldwegs (ca. 3.5 m) für das Kreuzen eines Autos mit einem Fussgänger ausreichen, kann die Situation als wenig problematisch bezeichnet werden.

**Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen:**

Dieser Teilrichtplan enthält keine relevanten Festlegungen.

### 8.3 Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil

Der Park Seleger Moor liegt in der Landschaftsschutzzone (Zone IIIB). In dieser sind «alle Bauten und Anlagen, Vorkehren und Einrichtungen, welche im Landschaftsbild in Erscheinung treten oder den Wert des Schutzgebietes beeinträchtigen könnten, bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft oder den Unterhalt von Flächen im Schutzgebiet notwendig sind, sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebietes nicht vermindern. [...] Der Fortbestand und Unterhalt der bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe und der Parkanlage Seleger ist gewährleistet.»

Die Parknutzung des Seleger Moors ist also in der Schutzverordnung vorgesehen. Somit ist die Ausscheidung einer Erholungszone grundsätzlich mit ihr vereinbar. Ob die Erneuerungen im Seleger Moor über den «Fortbestand und Unterhalt» hinausgehen und evtl. eine Anpassung der Schutzverordnung notwendig machen, muss anhand des Gestaltungsplans beurteilt und vom ARE separat entschieden werden.

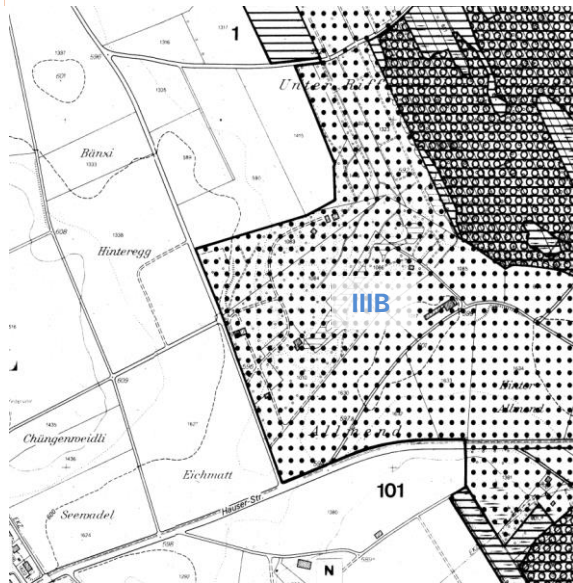


Abb. 4 Überkommunale Schutzverordnung Rifferswil

## 8.4 Erschliessung

### 8.4.1 Verkehr

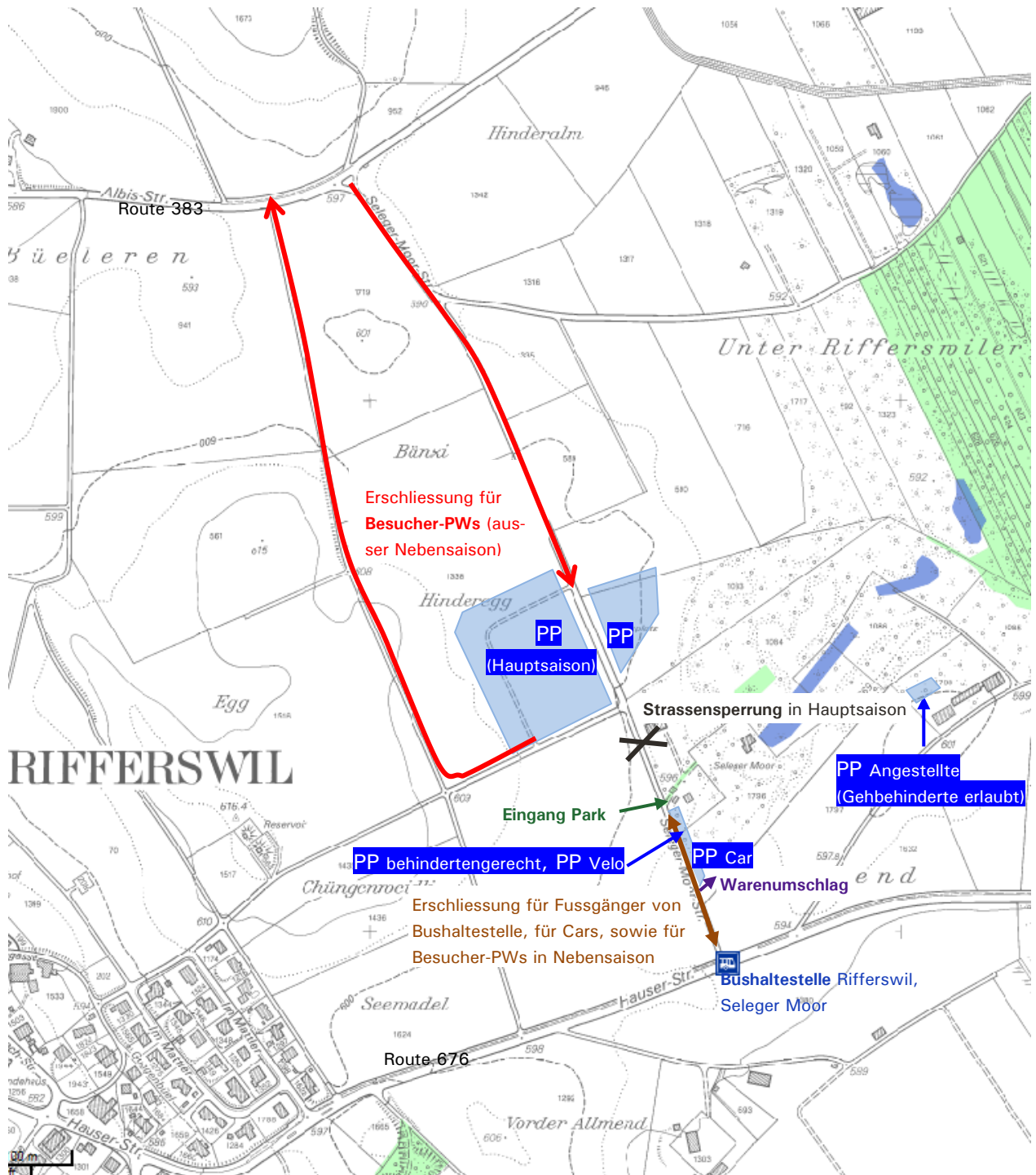


Abb. 5 Erschliessung Park Seleger Moor

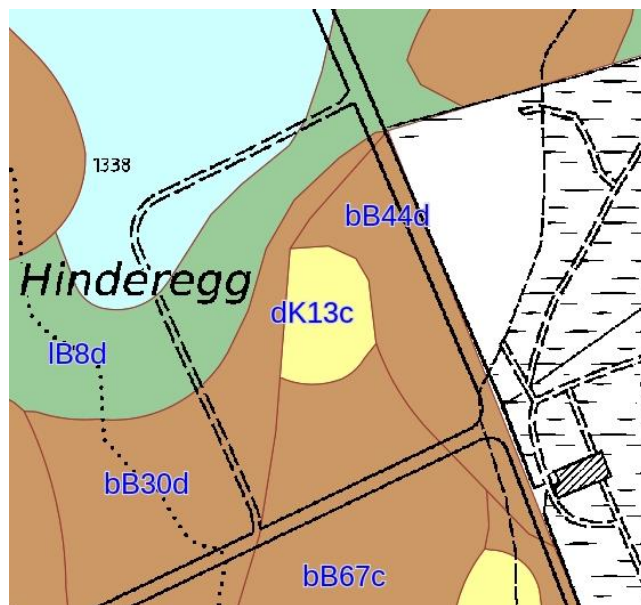
Im Rahmen der Sanierung des Parks Seleger Moor wird das bestehende, bewährte Erschliessungsregime nur geringfügig verändert.

Mit dem öffentlichen Verkehr ist der Park Seleger Moor durch die Bushaltestelle «Rifferswil, Seleger Moor» erschlossen. Diese ist ca. 150 m vom Parkeingang entfernt und wird montags bis freitags halbstündlich, samstags und sonntags stündlich in jede Richtung bedient.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von Norden her (Albisstrasse, Route 383) über die Seleger-Moor-Strasse bzw. den östlich davon liegenden Feldweg im Einbahnverkehr. Während der Nebensaison ist auch die direkte Zufahrt von Süden her (Hauserstrasse, Route 676) möglich. In der Hauptsaison wird diese zur Vermeidung von Konflikten mit den Fussgängern gesperrt.

Die Besucherparkplätze befinden sich angrenzend zum Park auf Grundstück Nr. 1083. An Tagen mit starkem Andrang - durchschnittlich etwa fünf Schönwettertage pro Jahr - wird zusätzlich die Wiese auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Grundstück Nr. 1338) zum Parkieren benutzt (Parkierbereich P4).

Beim Boden handelt es sich grossteils um senkrecht durchwaschene Braunerde (in der Abb. unten braune, gelbe, grüne Flächen), also einen sehr stabilen, gut befahrbaren Boden und bei einem kleinen Teil um grund- oder hangwassergeprägten Braunerde-Gley (hellblaue Fläche):



**Abb. 6 Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen im Bereich des Parkierbereichs P4**

Dieses Parkierregime wird seit ca. 60 Jahren angewendet. In dieser Zeit wurde keine Bodenbeeinträchtigung festgestellt. Es besteht dazu keine bessere Alternative, da auf ähnlich geeigneten Böden keine gleichwertige oder bessere Feinerschliessung (befestigter Flurweg) besteht. Der Bedarfsnachweis ist durch die über die letzten Jahrzehnte gesammelten Besucherzahlen - die überdies mit der Sanierung des Parks wieder zunehmen sollen - gegeben.

#### 8.4.2 Wasserversorgung

Sämtliche Hauptgebäude (Moorhaus, Portugiesenhaus, Gärtnerhaus) sind an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Abgesehen von der Leitung zum Portugiesenhaus sind die Zuleitungen im Leitungskataster nicht enthalten.

An der Seleger-Moor-Strasse, nahe dem Portugiesenhaus, befindet sich ein Hydrant (Nr. 51 im Leitungskataster). Laut W. Schlappbach (Werke Rifferswil) beträgt der Wasserdruck bei diesem 4.75 Bar.<sup>3</sup> Gemäss den «Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Sub-

<sup>3</sup> gemäss telefonischer Auskunft und Messung von W. Schlappbach (Werke Rifferswil) vom 19.05.2015

ventionen der GVZ»<sup>4</sup> soll der Ruhedruck an den Hydranten in der Regel zwischen 5 und 10 Bar betragen; der Druck an diesem Hydranten liegt also am unteren Limit.

An der Hauserstrasse steht ein weiterer Hydranten (Nr. 1 im Leitungskataster), welcher der Wasserversorgung der Nachbargemeinde Hausen a.A. angehört. Der stationäre Druck beträgt bei diesem 9.00 Bar<sup>5</sup>, was mehr als ausreicht.

Vom Moorhaus, Gärtnerhaus und Gastronomiebereich sind die nächsten Hydranten mehr als 100 m entfernt.

Laut dem zuständigen Feuerwehrkommandanten, M. Frehner, reicht der jetzige Stand der Löschwasserversorgung für die heutige Situation aus. Bei baulichen Veränderungen ist die Situation neu zu beurteilen.<sup>6</sup>

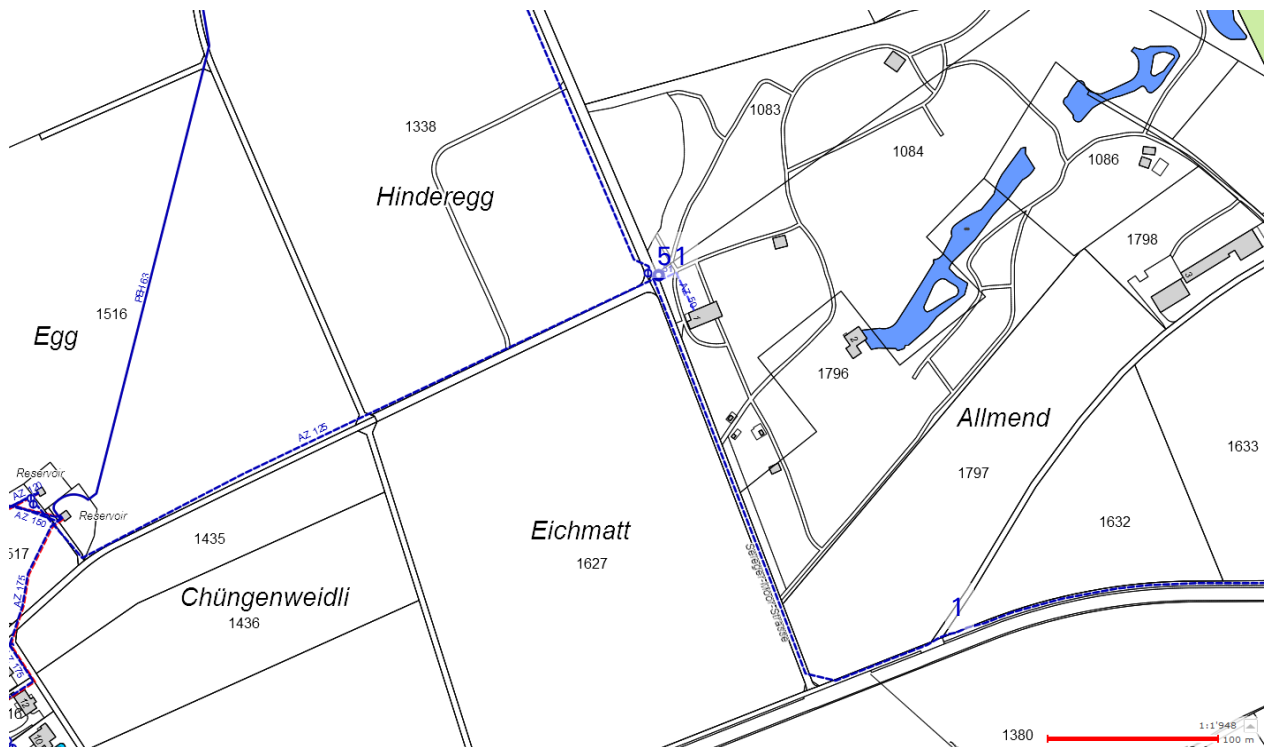


Abb. 7 Leitungskataster Wasser

### 8.4.3 Siedlungsentwässerung

Sämtliches Schmutzabwasser wird in die öffentliche Kanalisation entsorgt. Alle Hauptgebäude (Moorhaus, Portugiesenhaus, Gärtnerhaus) sind an das Abwassernetz angeschlossen. Die vom Moorhaus in Richtung Portugiesenhaus führende Abwasserleitung ist im Leitungskataster nicht enthalten.

<sup>4</sup> Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) an die Hydranten, Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt (vom Mai 2010)

<sup>5</sup> <https://kontrollsysteme.hinni.ch/DBHVista/default.aspx?HydrantGUID=b8af4566-b6cd-46d6-8a6a-c07dbf779713> / Stand: Kontrolle vom 01.04.2014

<sup>6</sup> gemäss telefonischer Auskunft von M. Frehner (Feuerwehrkommandant) vom 20.05.2015



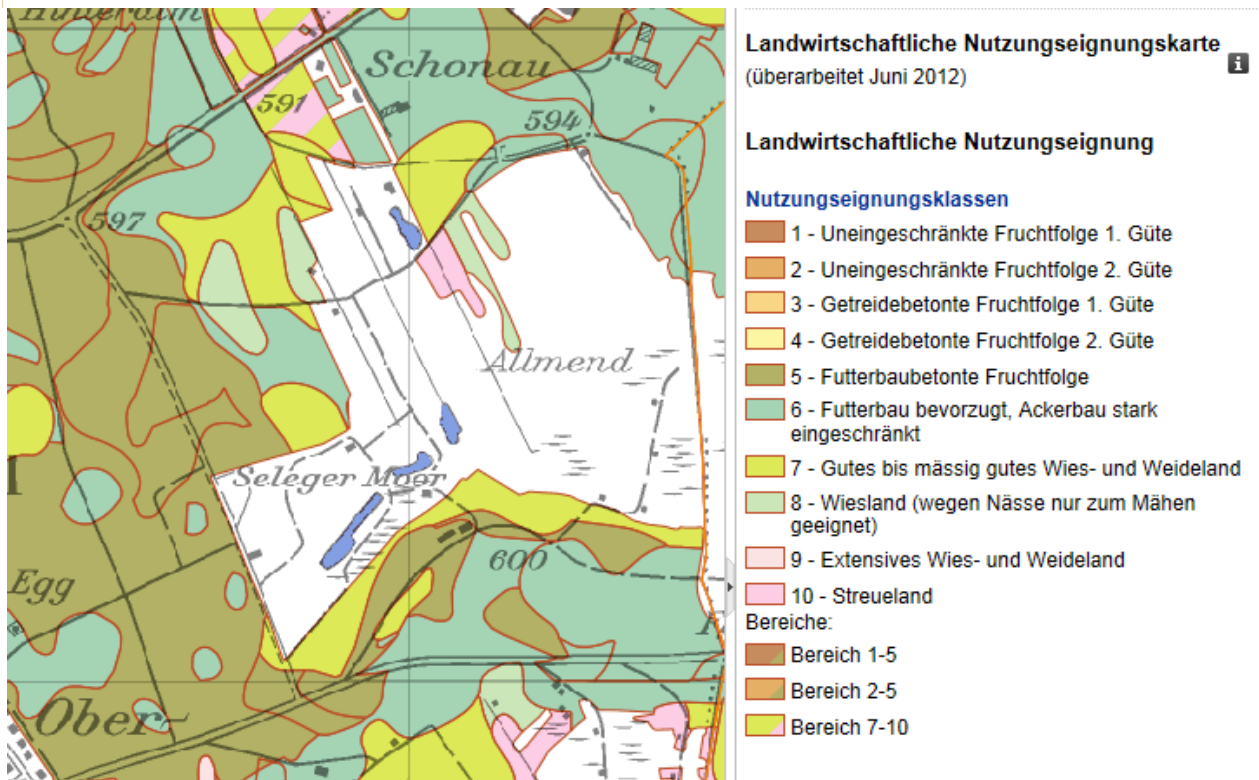


Abb. 9 Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

In der Hinweiskarte anthropogene Böden des Kantons wird Teilflächen des Parkes Seleger Moor ein Potential für die FFF-Kompensation attestiert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass zumindest auf diesen Flächen ein gewisses Potential für landwirtschaftliche Nutzungen besteht. Im gesamten Park sind jedoch keine bestehenden Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Es müssen also keine Fruchtfolgeflächen kompensiert werden.

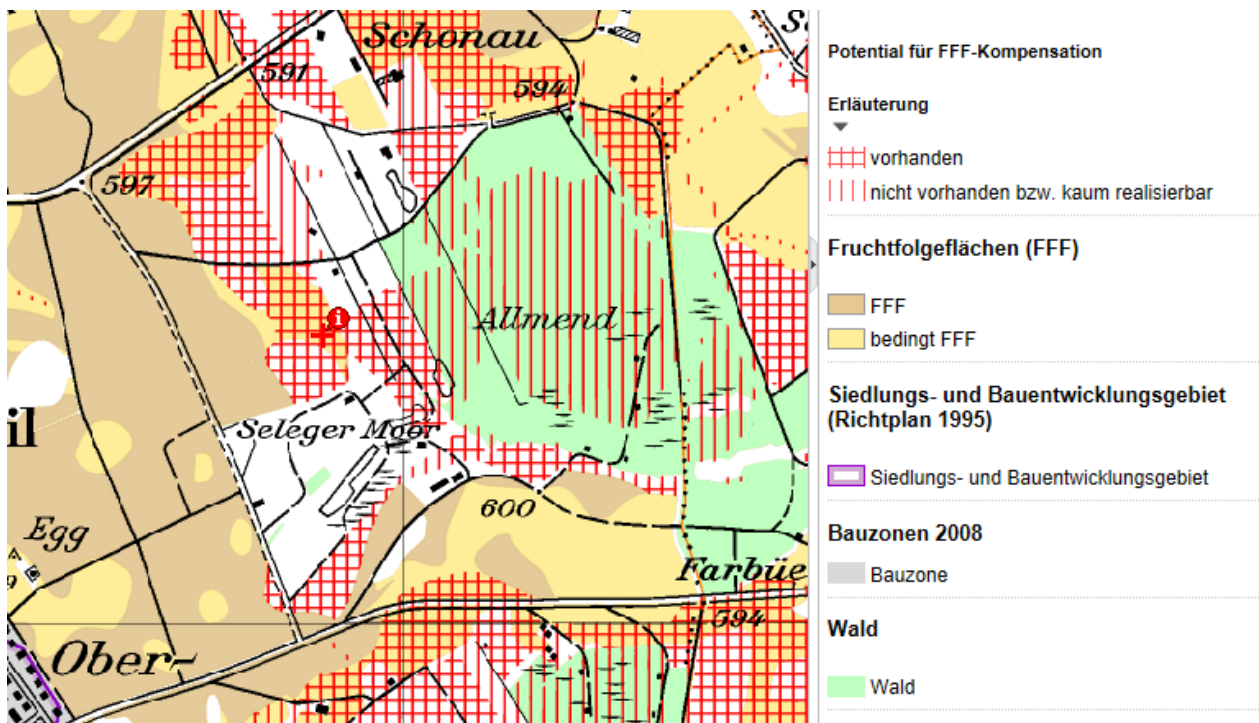


Abb. 10 Hinweiskarte anthropogene Böden

Das im § 36 PBG genannte Gesamtinteresse an einer landwirtschaftlichen Nutzung ist beim Park Seleger Moor eindeutig nicht vorhanden. Die Parknutzung ist etabliert und anerkannt. Das Seleger Moor hat einen hohen Wert als einzigartiger Erholungs- sowie Natur- und Landschaftsraum. Gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Aus diesen Gründen ist die Umzonung trotz des (planerischen) Verlusts von Landwirtschaftsgebiet zweckmässig.

## 8.6 Lärmschutz

Die Hauserstrasse ist die einzige relevante Lärmquelle in der näheren Umgebung des Parks Seleger Moor. Von ihr gehen am Tag Emissionen von ca. 74.9 dB (gemäss Angabe GIS ZH) aus. In der Hauptsaison dürften die Emissionen tiefer liegen, da in dieser Zeit die Geschwindigkeit auf Tempo 60 reduziert wird.

Momentan sind im Parkbetrieb keine Beeinträchtigungen durch Strassenlärm festzustellen. Um dennoch einen Anhaltspunkt über die Stärke der vorhandenen Immissionen zu haben, wurde mit dem Online-Rechner<sup>7</sup> der Fachstelle Lärmschutz eine Grobberechnung durchgeführt. Im Bereich des Parks, welcher der Hauserstrasse am nächsten ist, beträgt der errechnete Immissionswert 53 dB.

Um den Park Seleger Moor vor künftigen möglichen Lärmimmissionen zu schützen, wird der Erholungszone die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Dadurch, dass die Belastungsgrenzwerte der ES II in der gesamten Erholungszone Seleger Moor – also auch am Rand der Zone – eingehalten werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass im Zentrum des Parks die Immissionen deutlich geringer sind.

In der Lärmschutzverordnung (LSV) ist für die ES II am Tag ein Planungswert von 55 dB, ein Immissionsgrenzwert von 60 dB und ein Alarmwert von 70 dB festgelegt. Die Nachtwerte sind nicht von Bedeutung, da der Park Seleger Moor nachts (gemäss LSV von 22:00 - 6:00) nicht geöffnet ist. Der Planungswert und der Immissionsgrenzwert für die ES II sind in der gesamten Erholungszone eingehalten. Es sind folglich keine Massnahmen zum Lärmschutz notwendig.

Die Festlegung einer Lärmempfindlichkeitsstufe schützt nicht nur vor Emissionen von ausserhalb des Parks, sondern auch vor Emissionen, die durch Nutzungen innerhalb des Parks entstehen.

## 9 Vorprüfung der Teilrevision BZO

Mit Protokollauszug vom 10. Dezember 2014 unterbreitete der Gemeinderat von Rifferswil die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem ARE zur Vorprüfung. Mit Brief vom 21. April 2015 nahm das ARE dazu Stellung. Die folgenden Unterkapitel beschreiben die Umsetzung der Stellungnahme.

### 9.1 Parkplatz P4

Die Forderungen des ARE wurden vollumfänglich erfüllt:

- Parkplatzfläche P4 der Erholungszone zuweisen: s. Plan «Zonenplanänderung»
- Pflicht zur Gesamtplanung auf diesen Bereich ausweiten: s. Plan «Zonenplanänderung»

---

<sup>7</sup>[http://www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/berechnungswerkzeuge/berechnungswerkzeug\\_strassenlaerm.html#a-content](http://www.tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/berechnungswerkzeuge/berechnungswerkzeug_strassenlaerm.html#a-content).

Eingaben: Emissionspegel Strasse (Tag): 74.9 dB; Abstand Strasse: 55 m; Höhe: 0.1 m (Strasse etwa gleiches Niveau hoch wie Park); Aspektwinkel: 0°-90°; Reflexion: 0

- in den BZO-Bestimmungen festlegen, dass diese Fläche nicht versiegelt werden darf: s. Art. 20b Abs. 2
- Bedarfsnachweis erbringen, Standort begründen, Ausgangszustand der Böden: s. Kap. 8.4.1

## 9.2 Moorschutz

Die allfällige Anpassung aufgrund der moorschutzrechtlichen Bestimmungen konnte noch nicht vorgenommen werden. Die bis Ende Juni 2015 in Aussicht gestellten Resultate der Abklärungen der Fachstelle Naturschutz liegen immer noch nicht vor.

## 9.3 Lärmschutz

Die Forderungen des ARE wurden vollständig berücksichtigt:

- in der Legende des Zonenplans festlegen, dass die zugeordnete Empfindlichkeitsstufe (ES II) für das ganze Gebiet gelte: s. Plan «Zonenplanänderung»; ausserdem ist vorgesehen, bei der Neuauflage des geänderten Zonenplans in der Legende die Empfindlichkeitsstufe bei allen Zonen anzugeben
- in der Bau- und Zonenordnung festlegen, dass die zugeordnete Empfindlichkeitsstufe (ES II) für das ganze Gebiet gelte: s. Art. 2

## 9.4 Zonenzweck

Die Forderungen des ARE wurden vollständig berücksichtigt:

- Formulierung von Art. 20a Abs. 1 BZO überdenken: s. dort
- im Erläuterungsbericht den Zonenzweck erklären: s. Kap. 7.3

## 9.5 Strassenabstand

Die Forderungen des ARE wurden folgendermassen berücksichtigt:

- Änderung von Art. 25 BZO hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit überdenken: Es wird neu nicht der Titel von Art. 25 angepasst, sondern die Bestimmung in Art. 11 verschoben, womit sie sinnvollerweise nur für Kernzonen gilt (s. Kap. 7.5.1).
- Bestimmung dahingehend präzisieren, dass sie nur gilt, wenn keine Baulinien vorhanden sind und es sich um eine kommunale Strasse handelt: Nach Rücksprache mit dem ARE kann auf diese Präzisierung verzichtet werden.
- Absichten der Änderung darlegen: s. Kap. 7.5.1

## 9.6 Parkierung

Die Forderung des ARE wurde berücksichtigt:

- auf die Erwähnung des Richtplaneintrags der Parkierungsanlage im Erläuterungsbericht verzichten und Aussagen auf den Vorprüfungsbericht zum Regionalen Richtplan abstimmen: erfolgt, s. Kap. 8.2

## 9.7 Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung

Die Forderungen des AWEL wurden folgendermassen berücksichtigt:

- aktuell gegebene Löschwassersituation mit dem Feuerwehrkommandanten klären: s. Kap. 8.4.2
- im Generellen Entwässerungsplan (GEP) für die Erholungszone Seleger Moor die Art der Abwasserentsorgung festlegen: Diesen Hinweis haben wir dem zuständigen GEP-Bearbeiter weiter geleitet, der ihn nach Rechtskraft der Erholungszone umsetzen wird.

## 10 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage und Anhörung) fand parallel zum Mitwirkungsverfahren für den Regionalen Richtplan vom 20. Mai bis 19. Juli 2016 statt.

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um die politischen Gemeinden Hausen a.A., Kappel a.A., Mettmenstetten und Aeugst a.A.

Gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung ging keine Einwendung ein. Die Nachbargemeinden verzichteten auf eine Stellungnahme. Der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt begrüsst die mit der Erholungszone Seleger Moor zu ermöglichende Entwicklung und stellte keine Änderungsanträge.

Datei: F:\PLANUNG\RIF\16\_106 Planungsarbeiten Seleger Moor\01 Projekt\02\_Nutzungsplanungsänderung\Be-Gde\_RIF Bericht BZO.docx  
Autor: HAG, NAN  
letzte Bearbeitung: 23.01.2017 14:39:00 ▪ Ausdruck: 23.01.2017 14:39:00  
Version Vorlage: 01.01.10 ▪ Eigner: NAN



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 18.04.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000236

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Rifferswil, Jonenbachstrasse 1, 8911 Rifferswil

## **Kommunale Nutzungsplanung - Teilrevision, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8911 Rifferswil

Gegen die Genehmigung ist gem. Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts v. 1.4.19 kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt deshalb am Tag nach dieser Veröffentlichung in Kraft.

18.4.2019

Gemeinderat Rifferswil