



Revision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am: 21. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

sig. Peter Luginbühl

Der Schreiber:

sig. Andreas Sprenger

Genehmigung durch die Baudirektion am: 17. Dezember 2015

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.: 1979/15

sig. Christa Zimmerhagl

Inkl. Anpassung von Art. 60 BZO

Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2021

Vom Kanton genehmigt mit BVD-Nr. 0263 / 21 am 10. Mai 2021

Inkl. Anpassung von Art. 62b BZO

Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2021

Vom Kanton genehmigt mit BDV-Nr. 0355 / 22 am 20. Juli 2022

Inhalt

I.	Zonenordnung	4
Art. 1	Zoneneinteilung	4
Art. 2	Massgebliche Pläne	5
II.	Zonenvorschriften	5
A.	Kernzonen	5
1.	Allgemeine Vorschriften	5
a)	Grundbestimmungen	5
Art. 3	Zweckbestimmung	5
Art. 4	Gestaltung	6
b)	Bauweise	7
aa)	Ersatzbauweise	7
Art. 5	Bauweise, spezielle Bestimmungen	7
bb)	Gestaltungsvorschriften für Neubauten	7
Art. 6	Fassadengestaltung	7
Art. 7	Dachgestaltung	8
c)	Nutzweise	8
Art. 8	Nutzweise	8
d)	Gebäudeabbruch	9
Art. 9	Gebäudeabbruch	9
e)	Terraingestaltung	9
Art. 10	Umgebung	9
f)	Ergänzende Bestimmungen	10
Art. 11	Strassenabstand	10
Art. 12	Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden	10
Art. 13	Reklamen	10
Art. 14	Aussenantennen	11
2.	Spezielle Bauvorschriften	11
a)	Kernzone I	11
Art. 15	Firstrichtung	11
Art. 16	Neubauten Grundmasse	11
Art. 17	Schaufenster	11
Art. 18	Dachgestaltung	12
b)	Kernzone II a und II b	12
Art. 19	Firstrichtung	12
Art. 20	Neubauten	12
Art. 21	Schaufenster	13
Art. 22	Dachgestaltung	13
c)	Kernzone III	13
Art. 23	Firstrichtung	13
Art. 24	Neubauten	13
Art. 25	Umnutzung von Ökonomiebauten	13
Art. 26	Dachgestaltung	14
3.	Erleichterung für besonders gute Projekte	14
Art. 27	Erleichterung für besonders gute Projekte	14
B.	Zentrumszone	15
Art. 28	Grundmasse	15
Art. 29	Dachgestaltung	15
Art. 30	Geschlossene Überbauung	16
Art. 31	Nutzweise	16

C. Wohnzonen	17
Art. 32 Grundmasse	17
Art. 33 Dachgestaltung	18
Art. 34 Untergeschosse	18
Art. 35 Wohnzone W1	18
Art. 36 Wohnzone W2a	19
Art. 37 Wohnzonen W2b, W3 und W4	19
D. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	19
Art. 38 Grundmasse	19
Art. 39 Dachgestaltung	20
Art. 40 Untergeschosse	20
Art. 41 Bauweise	20
Art. 42 Nutzweise	21
E. Gewerbe- und Industriezonen	21
Art. 43 Grundmasse	21
Art. 44 Nutzweise, Bauweise	21
F. Zone für öffentliche Bauten	22
Art. 45 Bauweise	22
G. Erholungszone	22
Art. 46 Bauweise	22
III. Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete	23
Art. 47 Allgemeine Anforderungen für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete	23
A) Arealüberbauungen	23
Art. 48 Zulässigkeit	23
Art. 49 Besondere Vorschriften	23
B) Gestaltungsplanpflichtgebiete	24
Art. 50 Allgemeine Anforderungen	24
Art. 51 Spezifische Anforderungen	24
IV. Weitere Bestimmungen	25
Art. 52 Messweise der Gebäudehöhe	25
Art. 53 Besondere Gebäude	25
Art. 54 Abstand gegenüber Strassen und Wegen	26
Art. 55 Fahrzeugabstellplätze	26
Art. 56 Ersatzabgabe	29
Art. 57 Parkraumplanung, Parkraumfonds	29
Art. 58 Spiel- und Ruheflächen	29
Art. 59 Dachbegrünung	30
Art. 60 Mobilfunkanlagen	30
Art. 61 Inanspruchnahme öffentlicher Grund	30
Art. 62 Naturgefahren	31
Art. 63 Mehrwertausgleich	31
V. Schlussbestimmung	31
Art. 63 Inkrafttreten	31

I. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen (Z) eingeteilt, in denen unter Vorbehalt besonderer Anordnungen im Zonenplan die nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung gelten:

1. Bauzonen	Z	ES
Kernzonen		
• Kernzone I	K I	III
• Kernzone II a	K II a	III*
• Kernzone II b	K II b	II
• Kernzone IIII	K III	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
• 1-geschossige Wohnzone	W1	II
• 2-geschossige Wohnzone, locker	W2a	II
• 2-geschossige Wohnzone, dicht	W2b	II
• 3-geschossige Wohnzone	W3	II
• 4-geschossige Wohnzone	W4	II
Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung		
• 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG2	III
• 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG3	III
• 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG4	III
Gewerbe- und Industriezonen		
• Gewerbezone	G	III
• Industriezone	I	IV *
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II *
Erholungszone		
• A = Familiengartenareal	E	II
• B = Schwimmbadareal	E	III
• C = Spiel- und Sportanlagen	E	III
2. Freihaltezone	F	II
3. Reservezone	R	II
* Abweichung: Für die im Plan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (ES).		II / III

Original-Pläne

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Original-Zonenplan 1:5000 massgebend. Für die Kernzonen gelten zusätzlich die Kernzonenpläne 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 / 1:1000 und für die Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze der Original-Übersichtsplan 1:5000 "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze".

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

1. Allgemeine Vorschriften

a) Grundbestimmungen

Grundsätze

Art. 3 Zweckbestimmung

Die Kernzonen bezwecken im Allgemeinen:

- a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung;
- b) die Erhaltung der Eigenart des Dorfkerns mit den Quartieren Schlossberg und Weinberg sowie der Ortsteile Ferrach, Unter- und Oberfägswil sowie Unter-Moos;
- c) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Merkmale der Ortsteile

Um- und Neubauten haben sich an den bestehenden Merkmalen der jeweiligen Ortsteile zu orientieren. Die einzelnen Ortsteile weisen speziell folgende strukturellen Merkmale auf:

Dorfkern: Das Ortsbild wird geprägt durch die ehemalige Klosteranlage als historisches Zentrum, die Fabrikantenvillen samt parkähnlichem Umschwung sowie den zahlreichen, überwiegend 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsbauten entlang der Strassenzüge. Insgesamt resultiert dadurch ein halbstädtisches Erscheinungsbild, was Rüti als Zentrum von regionaler Bedeutung unterstreicht.

Ferrach: Der ehemalige Weiler Ferrach wird beeinflusst durch die letzten ländlich geprägten 2-geschossigen Bauten, die entlang der Alt-Ferrachstrasse aufgereiht bzw. zu kleinen Gruppen zusammengefasst sind.

Unter- und Oberfägswil: Der Weiler zeichnet sich aus durch die überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten entlang des Strassenzuges und durch seine ländliche Umgebung.

Unter Moos: Das Erscheinungsbild des Weilers Unter Moos ist geprägt durch seine kompakte Hofstruktur mit seinen überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Ökonomiebauten in ländlicher Umgebung.

Weinberg: Das Quartier an der Hangterrasse hat durch sein rasterartiges Strassensystem, den regelmässig aufgereihten 2- oder 3-geschossigen ehemaligen Arbeiterhäusern in offener Bauweise sowie den grosszügigen Gartenanteilen ein einheitliches Erscheinungsbild.

Schlossberg: Das Quartier zeichnet sich aus durch seine würfelförmigen, entlang des ansteigenden Hügelrückens gleichmässig verteilten Bauten. Der homogene Charakter der relativ dicht angeordneten 2- und 3-geschossigen Bauten wird durch den kleinräumigen Strassenraum noch akzentuiert. Dabei fällt auf, dass die Gebäude meist nicht direkt an der Strasse, sondern hinter Vorplätzen und eingezäunten Vorgärten stehen. Die gegen Süden gerichtete, stark begrünte Hangkante wird geprägt durch die beiden Schulhäuser und die villenartigen Wohnhäuser.

Art. 4 Gestaltung

Allgemein

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Aussenrenovationen

² Aussenrenovationen, namentlich die Erneuerung des Aussenputzes, der Neuanstrich von Fassaden, das Auswechseln von Fenstern, Fensterläden und anderen fassadenbildenden Elementen sowie das Neueindecken von Dächern haben die Gestaltungsanforderungen für Neu- und Umbauten in der entsprechenden Kernzone zu erfüllen.

Untergeschosse

³ Sichtbare Untergeschosse sind in der Regel als Sockel zu gestalten.

Solaranlagen

⁴ Solaranlagen auf Schrägdächern sind dachflächenbündig und zusammenhängend auszubilden. Soweit sie nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie im Trauf- oder im Firstbereich anzuordnen. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige, konstruktiv bedingte Übertragungen der Dachfläche zulässig.

b) Bauweise

aa) Ersatzbauweise

Art. 5 Bauweise, spezielle Bestimmungen

Rot bezeichnete Gebäude

¹ Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind für den Ortsteil wichtige Bauten, welche den Strassenraum prägen. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeumrisses, des Gebäudeprofils und der wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Energieeffizienz oder des Gewässerraums liegt.

Abweichungen bei Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden

² Bei Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden sind überdies Abweichungen von der Lage und vom äusseren Erscheinungsbild im Rahmen der Vorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

bb) Gestaltungsvorschriften für Neubauten

Art. 6 Fassadengestaltung

Materialien, Farben

¹ Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in der Regel als Fachwerkbau oder in verputztem Mauerwerk auszuführen. Putz mit Fantasiestrukturen; grelle, auffallende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht gestattet.

Fenster

² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Es können zweiflüglige Fenster, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Kunststein oder Holz, die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden verlangt werden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

Aussentreppen, Aussentüren

³ Aussentreppen sind in ortsüblichem Natur- oder Kunststein auszuführen; an den rückwärtigen Fassaden sind Treppen aus Holz oder anderen Materialien zulässig. Aussentüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Art. 7 Dachgestaltung

Bedachungsmaterial	¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonisieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht.
Dachaufbauten	² Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht zulässig.
Dacheinschnitte	³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Dachfenster	⁴ Liegende Dachfenster müssen hochrechteckige Form aufweisen. Pro 50 m ² Dachfläche darf nicht mehr als ein Dachfenster von maximal 0.5 m ² Glasfläche verwendet werden.
Dachfenster in Solaranlagen integriert	⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.
Dachflächenlichtbänder	⁶ Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.
Kamine	⁷ Kamine sind in Anzahl und Grösse auf das technisch Notwendige zu beschränken. Bei Umbauten sind bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäuden die Kamine in der Regel mit herkömmlichen Kaminhüten auszustatten. Bei Neu- und Ersatzbauten sind auch zeitgemässe Formen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

c) Nutzweise

Art. 8 Nutzweise

Zulässige Nutzung	Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig. In der Kernzone II b sind nur nicht störende Betriebe zulässig.
-------------------	---

d) Gebäudeabbruch

Art. 9 Gebäudeabbruch

Bewilligung

Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Ausführung eines Ersatzbaues gesichert ist.

e) Terraingestaltung

Art. 10 Umgebung

Terrainveränderung

¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Veränderungen können bewilligt werden, sofern das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird und gegenüber dem Nachbargrundstück fließende Übergänge gewährleistet sind.

Vorgärten

² Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind in der Regel zu chaussieren oder mit einer Pflasterung zu versehen. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.

Brunnen

³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Raumwirksame Mauern

⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Mauern mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Freiräume

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Es dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

Besondere Aussenräume

⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. aufzuwerten. Prägende Merkmale, wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Erhaltenswerter Baumbestand	⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten schutzwürdigen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Verkehrssicherheit	⁸ Abweichungen von Art. 10 Abs. 1 bis 7 können im Interesse der Verkehrssicherheit angeordnet werden.

f) Ergänzende Bestimmungen

Art. 11 Strassenabstand

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

Art. 12 Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden

Keine Abstandsverschärfung	Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
----------------------------	--

Art. 13 Reklamen

Allgemein	¹ Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, wenn sie blenden oder ihre Lichtintensität übermässig ist, sowie wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen gleicher Aussage zulässig.
Fläche	² Die Fläche freistehender Reklamen darf nicht grösser als 1.6 m ² sein. Reklamekästen und -tafeln, Signete etc. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1.2 m ² aufweisen.
Schriften	³ Schriften dürfen nicht höher als 0.4 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.
Vorspringende Anlagen	⁴ Reklamen dürfen höchstens 0.8 m von der Fassade vorspringen.
Abweichungen	⁵ Abweichungen von den vorstehenden Massvorschriften sind bei handwerklichen und künstlerisch gestalteten Schildern zulässig.

Art. 14 Aussenantennen

Keine Aussenantennen

Innerhalb der Kernzonen ist die Erstellung von Aussenantennen und anderen, äusserlich in Erscheinung tretenden Einrichtungen für den Radio- und Fernsehempfang untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

2. Spezielle Bauvorschriften

a) Kernzone I

Art. 15 Firstrichtung

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Kernzonenplan zu entsprechen.

Art. 16 Neubauten Grundmasse

Grundmasstabelle

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Freiflächenziffer	mind. 10 %
Anrechenbare Geschossezahlen:	
Vollgeschosse	max. 3
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 9.5 m
Firsthöhe	max. 7.0 m
Grundabstand zur Grenze	mind. 3.5 m
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20.0 m
Gebäudelänge	max. 45.0 m
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite	max. 16.0 m

Art. 17 Schaufenster

Schaufenster und Schaukästen

Der Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur dort gestattet, wo das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 18 Dachgestaltung

Dachform

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Dachform und -neigung sowie die Firstrichtung sollen auf diejenige der am nächsten stehenden rot bezeichneten Wohnbauten abgestimmt werden. Für Besondere Gebäude können andere Dachformen zugelassen werden.

b) Kernzone II a und II b

Art. 19 Firstrichtung

Hauptfirstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art. 20 Neubauten

Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	K II a	K II b
Freiflächenziffer	mind. 20 %	mind. 50 %
Anrechenbare Geschossezahlen:		
Vollgeschosse	max. 3	max. 2
Dachgeschosse	max. 2	max. 2
Gebäudehöhe	max. 9.5 m	max. 8.1 m
Firsthöhe	max. 7.0 m	max. 5.5 m
Grundabstand zur Grenze	mind. 3.5 m	mind. 5.0 m
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m	
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20.0 m	16.0 m
Gebäudelänge*	max. 45.0 m	max. 16.0 m
Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite*	max. 16.0 m	max. 12.0 m

* Für die Gebiete Weinberg und Schlossberg in der Zone KII a gilt eine max. Gebäudelänge von 25.0 m und eine max. Gebäudetiefe von 14.0 m.

Art. 21 Schaufenster

Fassadenpfeiler

Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

Art. 22 Dachgestaltung

Dachform

Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° liegen. Für Besondere Gebäude können andere Dachformen zugelassen werden.

c) Kernzone III

Art. 23 Firstrichtung

Hauptfirstrichtung

Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

Art. 24 Neubauten

Grundmasstabelle

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Freiflächenziffer	mind. 20 %
Anrechenbare Geschossezahlen:	
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.0 m
Firsthöhe	max. 7.0 m
Grundabstand zur Grenze	mind. 3.5 m
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20.0 m
Gebäudelänge	max. 30.0 m

Art. 25 Umnutzung von Ökonomiebauten

Umnutzung zu 80%

¹ Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiebauten mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.

Umnutzung zu 100%

² Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100 % für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.

Art. 26 Dachgestaltung

Dachform

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht die bestehende Dachform übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden soll mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren. Für Neubauten soll sie in der Regel zwischen 30° und 45° liegen. Für Besondere Gebäude können andere Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten

² Auf den im Kernzonenplan Oberfägs wil rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 sind Dachaufbauten nicht gestattet. Pro 50 m² Dachfläche dürfen auf diesen Gebäuden nicht mehr als zwei Dachfenster von je maximal 0.5 m² Glasfläche erstellt werden.

3. Erleichterung für besonders gute Projekte

Art. 27 Erleichterung für besonders gute Projekte

Abweichung von
Kernzonenvorschriften

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.

B. Zentrumszone

Art. 28 Grundmasse

¹

Grundmasstabelle

Ausnützungsziffer max.	100 %
Freiflächenziffer mind.	15 %
Anrechenbare Geschossezahlen:	
- Vollgeschosse max.	4
- Dachgeschosse max.	2
Gebäudehöhe max.	15.5 m
Firsthöhe max.	7.0 m
Grundabstand mind.	5.0 m
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20.0 m
Mehrlängenzuschlag:	
1/3 der Mehrlänge, höchstens	6.0 m
Gebäudelänge max.	50.0 m

Strassenabstand

² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Art. 29 Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

Dachterrassen

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofillinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dachdurchbrüche

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Dachfenster in Solaranlagen integriert

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 30 Geschlossene Überbauung

Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge von 50.0 m gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 31 Nutzweise

Zugelassene Nutzungen

¹ Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig. Strassenseitig sind im Unter- und Erdgeschoss bis auf eine Raumtiefe von 8.0 m, gemessen ab der Fassade, Wohnungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten entlang der Schlossbergstrasse und des Inselwegs.

Wohn- und Gewerbeanteil

² Der Wohnanteil muss mindestens 20 %, der Gewerbeanteil mindestens 30 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

C. Wohnzonen

Art. 32 Grundmasse

1

Grundmasstabelle

Zone	W1 mit Schräg- dach	W1 mit Flach- dach	W2a	W2b	W3	W4
Ausnutzungsziffer max.	20 %	35 %	30 %	40 %	60 %	80 %
Anrechenbare Geschossezahlen:						
- Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	4
- Dachgeschosse max.	1	-	2	2	2	2
Gebäudehöhe max.	4.5 m	6.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	5.5 m	2.5 m	5.5 m	5.5 m	7.0 m	7.0 m
Grundabstände mind.						
- kleiner Grundabstand	6.0 m	6.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m	6.0 m
- grosser Grundabstand	10.0 m	10.0 m	8.0 m	8.0 m	10.0 m	12.0 m
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	In allen Zonen 16 m					
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6 m					
Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	25.0 m	35.0 m	50.0 m	50.0 m

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Bauweise

² Die geschlossene Überbauung ist in allen Zonen bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 33 Dachgestaltung

Grundsatz	¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.
Flachdächer	² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.
Dachterrassen	³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofillinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Dachdurchbrüche	⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.5 m ² , Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.
Dachfenster in Solaranlagen integriert	⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 34 Untergeschosse

Erscheinungsbild	Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von 7.0 m nicht überschreiten.
------------------	--

Art. 35 Wohnzone W1

Nutzweise	Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig. Läden sind nicht gestattet.
-----------	---

Art. 36 Wohnzone W2a

Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbe zulässig.

Art. 37 Wohnzonen W2b, W3 und W4

Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und nicht störende Gewerbe zulässig.

D. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 38 Grundmasse

Grundmasstabelle

Zone	WG2	WG3	WG4
Ausnutzungsziffer max.	40 %	60 %	80 %
Anrechenbare Geschossezahlen:			
- Vollgeschosse max.	2	3	4
- Dachgeschosse max.	2	2	2
Gebäudehöhe max.	8.0 m	11.5 m	14.5 m
Firsthöhe max.	5.5 m	7.0 m	7.0 m
Grundabstände mind.			
- kleiner Grundabstand	5.0 m	6.0 m	6.0 m
- grosser Grundabstand	8.0 m	10.0 m	12.0 m
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	In allen Zonen 20 m		
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6.0 m		
Gebäudelänge max.	35.0 m	50.0 m	50.0 m

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden geringer ist als der kleine Grundabstand der jeweiligen Zone, wird der Mehrlängenzuschlag so bestimmt, wie wenn die Gebäudelücke geschlossen wäre.

Art. 39 Dachgestaltung

Grundsatz

¹ Alle Dachelemente sind so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht.

Flachdächer

² Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das als Attika ausgebildete Dachgeschoss fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser wird als die eines nach der kantonalen Regelung erlaubten Attikageschosses. Das nachträgliche Erstellen eines Schrägdaches auf einem solchen Attikageschoss ist nicht erlaubt. Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten.

Dachterrassen

³ Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Dachprofilinie durchstossen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dachdurchbrüche

⁴ Dachdurchbrüche für Aufbauten, Einschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und haben sich pro Hauptdachseite auf je eine bis maximal zwei Grundformen zu beschränken; sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.5 m², Spezialverglasungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sofern die Anforderungen von Abs. 1 erfüllt werden.

Dachfenster in Solaranlagen integriert

⁵ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Art. 40 Untergeschosse

Erscheinungsbild

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen über dem gestalteten Boden max. 1.5 m in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen. Die Abgrabungen für Einfahrten sind auf ein ortsbildverträgliches Minimum zu beschränken und dürfen eine maximale Breite von 7.0 m nicht überschreiten.

Art. 41 Bauweise

Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 42 Nutzweise

Beschränkungen

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden und mässig störende Gewerbe zulässig.

Wohnanteil

² Die Wohnzwecken dienende Fläche muss wenigstens 40 % der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

E. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 43 Grundmasse

¹

Grundmasstabelle

Zone	G	I
Baummassenziffer max.	5.0 m ³ /m ²	7.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer mind.	10 %	10 %
Gebäudehöhe max.	13.5 m	17.5 m
Firsthöhe max.	3.5 m	3.5 m
Grundabstand mind.	3.5 m	3.5 m

Abstand gegen andere Zonen

² Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen, Kernzonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Abstand von 10.0 m einzuhalten.

Gestaltung Freifläche

³ Die mit der Freiflächenziffer errechnete Fläche ist als Grünfläche zu gestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

Art. 44 Nutzweise, Bauweise

Zugelassene Nutzungen

¹ Die Gewerbe- und Industriezonen sind in erster Linie für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Handels- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen.

² In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende, in der Industriezone auch stark störende Betriebe zulässig.

³ In den Gewerbe- und Industriezonen sind Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen gestattet.

⁴ Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

⁵ In Ergänzung zu Art. 44 Abs. 1 und 2 sind die nachstehenden Gewerbe- und Industriezonen aufgrund der infrastrukturellen und verkehrstechnischen Voraussetzungen in erster Linie bestimmt für:

a) Joweid Zentrum, Neuhof / Pilgerhof, Embru Areal:
Industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe

b) Waldau:
Produktionsbetriebe

c) Eichwies:
Handwerkliche Gewerbebetriebe

d) Roosriet:
Handwerkliche und publikumsorientierte gewerbliche
Nutzungen

In den Gebieten a) und b) sind überdies Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben, wie Fabrikläden, Verkaufslager von Handwerksbetrieben oder Neuwagenausstellungen von Garagebetrieben, im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 45 Bauweise

Geschlossene Überbauung und
weitere Bestimmungen

¹ Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

² Im Übrigen gelten nur die weiteren Bestimmungen dieser Bauordnung (Art. 52-62) und die kantonalrechtlichen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

G. Erholungszone

Art. 46 Bauweise

Erholungszone

¹ Die Erholungszone gliedert sich gemäss Zonenplan in die Teilzonen A (Familiengärten), B (Schwimmbad) und C (Spiel- und Sportanlagen).

Teilzonen A

² In den Teilzonen A sind Familiengärten mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine maximale Grundfläche von 10.0 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6.0 m und eine grösste Höhe von 3.0 m nicht übersteigen. In der Teilzone B sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb des Schwimmbades zulässig. In der Teilzone C sind Bauten und Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen gestattet.

Geschlossene Überbauung

³ Allgemein ist die geschlossene Überbauung gestattet. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone sind deren Grenzabstände einzuhalten.

III. Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflicht- gebiete

Art. 47 Allgemeine Anforderungen für Arealüberbau- ungen und Gestaltungsplanpflichtgebiete

Energieträger

¹ Zur Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen bei Neubauten maximal 50 % fossile Energieträger (inkl. gesetzliche Vorgabe) eingesetzt werden. Strengere Vorgaben des kantonalen Rechts und anders lautende Anordnungen der kommunalen Energieplanung gehen vor.

Bepflanzung

² Es sind in der Regel einheimische und standortgerechte Baumarten, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Die Umgebung ist nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten.

A) Arealüberbauungen

Art. 48 Zulässigkeit

Zonen mit Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen im Sinne der §§ 69 ff. PBG sind in den Zonen KI, K II a, K II b, Z, W2a, W2b, W3, W4, WG2, WG3 und WG4 zugelassen.

Arealfläche

² Die Arealfläche muss folgende Mindestmasse umfassen:

- In den Zonen W2a, W2b und WG2 = 2'000 m²
- In den Zonen KI, K II a, K II b und Z = 3'000 m²
- In den Zonen W3, WG3, W4 und WG4 = 4'000 m²

Art. 49 Besondere Vorschriften

Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffern erhöhen sich um höchstens 15 % der zonengemässen Ausnützung, in der Zentrumszone um höchstens 30 %.

Gebäudelänge

² Die Gebäudelängen sind nicht begrenzt.

Geschosse, Gebäudehöhe	³ In den Zonen W2b, WG2 und K II b sind maximal drei Vollgeschosse; in den Zonen KI und K II a maximal vier Vollgeschosse, in den Zonen Z, W3 und WG3 maximal fünf Vollgeschosse und in den Zonen W4 und WG4 maximal sechs Vollgeschosse gestattet. Für jedes zulässige Mehrgeschoss kann die Gebäudehöhe um 3.0 m erhöht werden.
Weitere Unterlagen	⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Modell mit den angrenzenden Nachbarliegenschaften einzureichen. Zur Beurteilung der Wohnlichkeit können Schattenwurfuntersuchungen verlangt werden.
Fachgutachten	⁵ Für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Erfüllung der Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG ist ein Fachgutachten einzuholen.

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete

Art. 50 Allgemeine Anforderungen

Aufstellungspflicht	¹ Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.
Erfüllung mit privatem Gestaltungsplan Gestaltungsanforderungen	² Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden. ³ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.
Mehrere Gestaltungspläne	⁴ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Art. 51 Spezifische Anforderungen

Sunnengarten	a) Gebiet Sunnengarten: Im Gebiet Sunnengarten müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig in die landschaftlich exponierte Hangsituation eingefügt werden. Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen entsprechend der besonderen Lage möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
--------------	--

Bergacher

b) Gebiet Bergacher:

Im Gebiet Bergacher müssen Bebauung, Freiraum und Erschliessung sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Insbesondere ist die markante Geländekuppe samt einem angemessenen Aussichtsbereich als Freiraum zu erhalten und zu gestalten sowie öffentlich zugänglich zu machen. Das Gebiet darf nicht als Arealüberbauung überbaut werden.

Embru

c) Gebiet Embru

Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. a) gelten für das Embru Areal die folgenden spezifischen Anforderungen:

Mit einer Neuüberbauung des Embru Areals soll der Eingang zum Ortszentrum von Rüti städtebaulich ansprechend akzentuiert werden.

Neu-, Um- und Ersatzbauten müssen sorgfältig in die Baustruktur der Umgebung eingegliedert werden. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung muss bei einer Neuüberbauung eine minimale Baumassenziffer von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erreicht werden.

Waldau

d) Gebiet Waldau

Ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 44 Abs. 5 lit. b) gelten für das Gebiet Waldau die folgenden spezifischen Anforderungen:

Mit einer Neuüberbauung des Gebietes in der Waldau soll Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Waldrand genommen werden.

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 52 Messweise der Gebäudehöhe

Messweise

Die Messweise der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien wird in allen Zonen ausgeschlossen.

Art. 53 Besondere Gebäude

Grundabstand, Grenzbau

Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, welche nicht grösser als 50 m^2 oder 5 % der Grundstücksfläche sind (massgeblich ist der höhere Wert), gilt ein Grundabstand von 3.5 m. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 54 Abstand gegenüber Strassen und Wegen

Abstandsvorschriften

Entlang von Gemeindestrassen gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie für Besondere Gebäude gemäss Art. 53 BZO gegenüber Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Abstand von 3.5 m. Entlang von Staatsstrassen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 55 Fahrzeugabstellplätze

Grenzbedarf

¹ Der Grenzbedarf der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze (Pflichtparkplätze/PP) richtet sich nach den Angaben der nachstehenden Tabelle, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden. Soweit nicht separate Regelungen gelten, ist für die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze die Geschossfläche (mGF) massgebend. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	2 PP pro Haus	1 PP pro Haus Der Vorplatz zu Garagen kann als Abstellplatz für Besucher gezählt werden.
Einfamilienhäuser		
Mehrfamilienhäuser (ab 2 Wohnungen)	1 PP pro 80 m ² mGF mind. aber 1 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnungen, mind. 1 PP pro Haus
Dienstleistungen publikumsintensiv (z.B. Schalterbetrieb, öffentliche Verwaltung, Bank, Reisebüro, Arztpraxis, Kopieranstalt, chemische Reinigung, Coiffeur usw.)	1 PP / 80 m ² mGF, jedoch mind. 0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 100 m ² mGF
nicht publikumsorientiert (z.B. reine Büros)	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF

Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Industrie- und Gewerbegebiete (Produktionsbetriebe)	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 750 m ² mGF
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel und Nichtlebensmittel	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 30 m ² mGF
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 200 m ² mGF	1 PP / 70 m ² mGF
Einkaufszentren ab 2'000 m ² Verkaufsfläche bzw. ca. 3'000 m ² GF mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Restaurant etc.	1 PP / 250 m ² mGF	1 PP / 60 m ² mGF
Andere Nutzungsarten	Die Zahl der PP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).	

Reduktionsgebiete

² In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan Mst.: 1:5000 "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" massgebend.

Massgeblicher Bedarf

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs

Benutzerkategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse A	40 %	60 %	20 %	30 %	30 %	60 %
Klasse B	55 %	80 %	30 %	45 %	45 %	70 %
Klasse C, D	70 %	110 %	45 %	90 %	50 %	100 %
Keine Klasse	100 %	120 %	90 %	110 %	90 %	110 %

Anzahl	³ Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.
Rundung	⁴ Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.
Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung	⁵ In Abweichung zu Abs. 2 dürfen bei Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung für Kunden in allen Güteklassen mindestens drei Abstellplätze erstellt werden.
Abweichungen	⁶ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann im Einzelfall gegenüber der Berechnungsweise von Absatz 1 und 2 abgewichen werden.
Begrenzungen	⁷ Besteht im Einzelfall ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann die Zahl der Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl weiter begrenzt werden.
Betriebsnotwendige Motorfahrzeuge	⁸ Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.
Abstellplätze für Gehbehinderte	⁹ Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009, SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Grenzbedarf erstellt werden. Eine Ausweisung innerhalb des massgeblichen Grenzbedarfes ist aber zulässig.
Zweiradabstellplätze	¹⁰ Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, sind zusätzlich zu den PW-Abstellplätzen an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen für Zweiräder bereitzustellen. Sie sind in der Regel in der Nähe des Gebäudeeingangs und witterungsgeschützt anzuordnen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Art. 56 Ersatzabgabe

Ersatzabgabe an Gemeinde

¹ Kann oder darf ein Baupflichtiger die nach Art. 55 erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und kann er sich nicht innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung zur Bereitstellung von Abstellplätzen an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

Festsetzung, Fälligkeit

² Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.

Rückerstattung

³ Kann sich der Abgabepflichtige später die Pflichtparkplätze in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Dieser Anspruch erlischt zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Art. 57 Parkraumplanung, Parkraumfonds

Parkraumplan

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

Parkraumfonds

² Die Ersatzabgaben gemäss Art. 52 werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 58 Spiel- und Ruheflächen

Spielplätze und Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen sind Kinderspielplätze und Ruheflächen zu errichten und dauernd zu erhalten. Sie sind an besonnener Lage anzulegen, zweckmässig und natürlich zu gestalten. Bei grösseren Spielplätzen ist eine Fachperson für Spielplatzgestaltung beizuziehen.

Freizeit- und Pflanzgärten

² Spiel- und Ruheflächen sowie allfällige Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche (ohne Aussenwände) umfassen. Diese sind möglichst zusammenhängend anzuordnen.

Art. 59 Dachbegrünung

Flachdächer

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

Art. 60 Mobilfunkanlagen

Grundsatz

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbezonon sowie in der Zone für öffentliche Bauten, können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

Prioritäten

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbezonon, sowie Zonen für öffentliche Bauten, wobei gegenüber Wohnzonon (inklusive Kern- und Zentrumszonon) in der Regel ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten ist.
2. Priorität: Äussere Grenzbereiche von Industrie- und Gewerbezonon sowie von Zonen für öffentliche Bauten (Randlagen im Abstand von weniger als 100 m gegenüber der nächsten Wohnzone, inklusive Kern- und Zentrumszonon).
3. Priorität. Alle anderen Bauzonon

Nachweis

³ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Baugesuche

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

Art. 61 Inanspruchnahme öffentlicher Grund

Grundsatz

Die Inanspruchnahme des öffentlichen kommunalen Grundes gemäss § 231 PBG zu privaten Zwecken richtet sich nach den Grundsätzen und dem Gebührentarif der kantonalen Sondergebuchsverordnung.

	Art. 62 Naturgefahren
Risiken minimieren	Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.
	Art. 62b Mehrwertausgleich
Mehrwertabgabe	¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² . ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
Erträge	⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

V. Schlussbestimmung

Art. 63 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti, welche die Gemeindeversammlung am 21.9.2015 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.