

Paket 1: Ortsplanungsrevision

BAU- UND ZONENORDNUNG

Richtlinien zur Voranwendung der neuen BZO-Bestimmungen

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die rechtskräftige als auch die vom Gemeinderat beantragten neuen Artikel zu beachten sind, wobei jeweils die strengerer Bestimmungen gelten. Diejenigen Artikel, die bei Bauvorhaben bis auf weiteres zu berücksichtigen sind, sind nachfolgend grau hinterlegt.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) im PBG und in der ABV entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Alle Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

1 ALLGEMEIN	4		
Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung	4		
Art. 2 Massgebende Pläne	5		
Art. 3 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	6		
Art. 4 Lärmvorbelastung	7		
2 KERNZONE K3	8		
Art. 5 Zweck	8		
Art. 6 Kernzonenpläne	9		
Art. 7 Neubauten	10		
Art. 8 Strassenabstand	10		
Art. 9 Fassadengestaltung	11		
Art. 10 Dachform, Dacheindeckung	12		
Art. 11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte	13		
Art. 12 Umgebung	14		
Art. 13 Reklameanlagen	14		
Art. 14 Nutzweise, geschlossene Überbauung	14		
Art. 15 Dorfkernmodell	15		
Art. 16 Zusätzliche Bewilligungspflicht	15		
3 ZENTRUMSZONE Z	16		
Art. 17 Zweck	16		
Art. 18 Grundmasse	16		
Art. 19 Nutzweise, geschlossene Überbauung	16		
Art. 20 Strassenabstand	17		
Art. 21 Gestaltung der Erdgeschosse und Vorzonen auf Privatgrund	17		
4 WOHNZONEN	18		
Art. 22 Grundmasse	18		
Art. 23 Nutzweise, offene und geschlossene Überbauung	22		
Art. 24 Dachgestaltung	23		
5 GEWERBEZONEN G1 UND G2	25		
Art. 25 Grundmasse	25		
Art. 26 Besondere Abstände	26		
		Art. 27 Nutzweise, geschlossene Überbauung	26
6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB	27		
		Art. 28 Grundmasse	27
7 KOMMUNALE FREIHALTEZONE	27		
		Art. 29 Vorschriften	27
8 ERHOLUNGSZONEN EA, EB, EC UND ED	27		
		Art. 30 Erholungszone EA, Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage	27
		Art. 31 Erholungszone EB, Festplatz, Parkanlage usw.	27
		Art. 32 Erholungszone EC, Sport- und Freizeitanlagen	28
		Art. 33 Erholungszone ED, Familiengartenareal	28
9 ERGÄNZENDE ABSTANDSVORSCHRIFTEN	29		
		Art. 34 Abstand unterirdischer Bauten und Unterniveaubauten	30
		Art. 35 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	30
		Art. 36 Reduzierter Grenzabstand für Kleinbauten	31
10 WEITERE VORSCHRIFTEN	32		
		Art. 37 Fahrzeugabstellplätze, Anzahl	32
		Art. 38 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht	32
		Art. 39 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfall-Container	33
		Art. 40 Spiel- und Ruheflächen	34
		Art. 41 Terrassenhäuser	35
		Art. 42 Terrainveränderungen	35
		Art. 43 Umgebungsgestaltung	36
11 BESONDERE INSTITUTE	38		
		Art. 44 Arealüberbauungen	38
12 MEHRWERTABGABE	39		
		Art. 45 Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe	39
13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40		
		Art. 46 Inkrafttreten	40

Links: Gültige BZO Stand Juni 2000	Mitte: rot rot = Änderungen = Aufhebung	Rechts: <i>Kommentarspalte</i>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

Auftraggeberin	Gemeinde Rüschlikon
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Michael Camenzind, Tabea Marfurt, Nadja Colombini

1 ERLASS

Die Gemeinde Rüschlikon erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Rüschlikon erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ALLGEMEIN

Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung

- 1 Die BZO Rüschlikon hat zum Ziel, innerhalb der Bauzonen eine qualitätsorientierte Entwicklung zu ermöglichen, die dem parkartigen Ortsbild von Rüschlikon Rechnung trägt. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im Räumlichen Entwicklungskonzept 2023.
- 2 Die Baukommission zieht bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz sowie bei erhöhten Gestaltungsanforderungen bei Bedarf Fachpersonen bei.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 1 Zonen-, Ergänzungs- und Waldabstandslinienpläne 1 Für die Abgrenzungen der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5000, des Waldabstandslinienplanes 1:2500 und die Ergänzungspläne 1:500 (Grundbuchpläne mit Zonengrenzen- und Waldabstandslinienkoordinaten) massgebend. 2 Der mit der BZO abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.	Art. 2 Massgebende Pläne 1 Folgende Pläne sind massgebend: a) Der Zonenplan im Massstab 1:5'000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen; b) die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500 für die Waldabstandslinien sowie im Massstab 1:1'000 für die Kernzonen. 2 Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes sind bei der Baubehörde einsehbar.	<i>Formelle Anpassung, dass neu die Daten im ÖREB-Kataster massgebend sind.</i> <i>Ergänzung der Kernzonenpläne</i> <i>Wegleitung: Der mit der BZO abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich. Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).</i>

Gültige Fassung			Neue Fassung			Kommentare	
Art. 2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen			Art. 3 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen				
1	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.		1	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.			
2	Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):		2	Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):			
3	Zone	Abkürzung ES	3	Zone	Abkürzung ES		
	Kernzone, 3 Geschosse	K3 III		Kernzone, 3 Geschosse	K3 III		
	Zentrumszone, 3 Geschosse	Z3 III		Zentrumszone, 4 Geschosse	Z4 III	Die Zonenbezeichnungen werden aus folgendem Grund angepasst: Anrechenbare Untergeschosse sind heute in der Zentrumszone und in den Wohnzonen erlaubt. Um die Wohnungen in den Untergeschossen zu realisieren, wird das Terrain teils massiv abgegraben, was sich störend auf das Ortsbild auswirkt. Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses wird neu ein Vollgeschoss erlaubt. Der Systemwechsel ist im Wesentlichen eine Folge der neuen kantonalen Messweise zu den Untergeschossen im PBG.	
	Wohnzone, 3 Geschosse	W3 II		Wohnzone, 4 Geschosse	W4 II		
	Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A II		Wohnzone A, 3 Geschosse	W3A II		
	Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B II		Wohnzone B, 3 Geschosse	W3B II		
	Wohnzone C, 2 Geschosse	W2C II		Wohnzone C, 3 Geschosse	W3C II		
	Wohnzone D, 2 Geschosse	W2D II		Wohnzone C, 2 Geschosse	W2C II		
	Wohnzone A, 1 Geschoss	W1A II		Wohnzone A, 2 Geschoss	W2A II		
	Wohnzone B, 1 Geschoss	W1B II		Wohnzone B, 2 Geschoss	W2B II		
	Wohnzone, 3 Geschosse	W3G III		Wohnzone, 4 Geschosse	W4G III		
	Wohnzone, 2 Geschosse	W2G III		Wohnzone, 3 Geschosse	W3G III		
	Gewerbezone 1 und 2	G1, G2 III		Gewerbezone 1 und 2	G1, G2 III		
	Zone für öffentliche Bauten	öB *		Zone für öffentliche Bauten	öB *		
	Reservezone	R -		Reservezone	R -		
	Freihaltezone	F *		Freihaltezone	F *		

Gültige Fassung			Neue Fassung			Kommentare
Erholungszone A: Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage usw.	EA	*	Erholungszone A: Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage usw.	EA	*	<i>Die Erholungszonen werden gesamthaft zurückgestellt und im Zusammenhang mit der nachgelagerten Teilrevision zum Bauen am Zürichsee behandelt</i>
Erholungszone B: Festplatz, Parkanlage usw.	EB	*	Erholungszone B: Festplatz, Parkanlage usw.	EB	*	
Erholungszone C: Sportplatz, Freibad, Tennisplätze usw.	EC	*	Erholungszone C: Sportplatz, Freibad, Tennisplätze usw.	EC	*	
Erholungszone D: Familiengartenareal	ED	*	Erholungszone D: Familiengartenareal	ED	*	
* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan			* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan			<i>Fehlt heute im Zonenplan und wird ergänzt.</i>
Art. 3 Lärmvorbelastung Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43/2 LSV sind im Spezialplan zum Zonenplan dargestellt.			Art. 4 Lärmvorbelastung Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43/2 LSV sind im Spezialplan zum Zonenplan dargestellt.			<i>Einige Gebiete sind lärmbelastet, weshalb sie weiterhin einer höheren Lärmempfindlichkeitsstufe zugeteilt bleiben.</i>
Art. 4 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen Ausserhalb der Bauzonen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.			Aufheben			<i>Die Vorgabe ergibt sich aufgrund des übergeordneten Rechts und wird aufgehoben.</i>

2 KERNZONE K3

2 KERNZONE K3

Art. 5 Zweck

- 1 Die Kernzone umfasst die für das Ortsbild von Rüschlikon bedeutenden, historisch geprägten Dorfkerne, die in ihrer Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.
- 2 Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich besonders gut in das Ortsbild einpassen, dieses räumlich sinnvoll ergänzen und den nachfolgenden Ortsbeschrieben nachleben:
 - a) Ortsbeschreibung Dorf:
Dicht gesetzte Gebäudegruppen von zwei- und dreigeschossigen Bauten, mehrheitlich giebelständig zum See; die Staffelung der zusammengebauten Gebäudevolumen erzeugt eine Kleinmassstäblichkeit und kleinräumige Vorbereiche, welche teilweise begrünt und mit Einzelbäumen bepflanzt sind.
 - b) Ortsbeschreibung Obermarbach:
Zwei- und dreigeschossige Bauten stehen, giebelständig zum See, dicht beieinander und nahe an der Strasse. Untergeordnete Nebengebäude und eingefriedete Nutz- und Blumengärten ergänzen das Ensemble.
 - c) Ortsbeschreibung Untermarbach:
Dichtes, zwei- bis dreigeschossiges Gebäudeensemble mit nicht rechtwinkliger Geometrie erzeugt schmale Gässchen und einen kleinräumigen Binnenraum.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 6 Um- und Ersatzbauten	Art. 6 Kernzonenpläne Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten bestehenden Gebäude gelten folgende Vorgaben: a) Ortsbildprägende Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) an der bisherigen Lage umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und der bisherigen Lage können bewilligt oder angeordnet werden, wenn das Ortsbild dadurch verbessert wird. b) Für die übrigen Gebäude gilt: - Die Gebäude dürfen erneuert, umgebaut und umgenutzt werden. - Aufstockungen sind ohne Vergrösserung der Abstände auch über § 357 PBG hinaus erlaubt, sofern sich diese Erweiterungen gut in das Ortsbild einfügen. Anbauten haben die Abstände für Neubauten einzuhalten. - Ersatzbauten sind unter Beibehaltung des bestehenden Gebäudeprofils an der bisherigen Lage erlaubt. Aufstockungen sind analog dem vorstehenden Absatz zulässig bis maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Im Übrigen gelten bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil die Grundmasse für Neubauten. c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und denkmalpflegerische Anordnungen. Aufheben	
1 Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.		
2 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.		
3 Abweichungen und Verbesserungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.		Siehe sinngemäss neu Art. 6 lit. a)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 7 Neubauten 1 Grundmasse Vollgeschosse max. 3 Dachgeschosse max. 2 Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge max. m 40.00 Grundabstand und Strassenabstand min. m 3.50 Gebäudehöhe max. m 9.00 2 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) wird nicht angewendet.	Art. 7 Neubauten 1 Grundmasse Vollgeschosse max. 3 Dachgeschosse max. 1 Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge max. m 40.00 Grundabstand und Strassenabstand min. m 3.50 Fassadenhöhe (traufseitig) max. m 9.00 2 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) wird nicht angewendet. Art. 8 Gestaltung der Bauten Alle Bauvorhaben sind gut zu gestalten und haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen. Art. 8 Strassenabstand In den Kernzonen ist das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze gestattet, wenn das Ortsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Das Näherbauen an die Strassen- oder Weggrenze darf nicht zu einer Erhöhung der Gesamtnutzfläche führen.	Ortsüblich sind Gebäude mit einem Dachgeschoss. Begriff Gesamtlänge existiert im PBG nicht Näherbauen an Strasse siehe Art. 31 BZO (Erleichterung für Kern- und Zentrumszone) Anpassung IVHB-Begrifflichkeit Hinweis: Gesamthöhe resp. giebelseitige Fassadenhöhe für Schrägdach weiterhin mit 45° und max. 7 m zulässig Siehe Art. 5 Abs. 2

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 9 Fassadengestaltung 1 Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen. 2 Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in herkömmlichen Materialien zu erstellen. 3 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sich in Zahl und Grösse gut in die Fassade einzuordnen. 4 Fenster sind, wo dies dem Gebäudecharakter entspricht, mit Sprossenteilung zu versehen. 5 Schaufenster von Ladengeschossen sind mit Fassadenpfeilern von angemessener Breite zu unterteilen. 6 Balkone sind in der Regel nur traufseitig zulässig. 7 Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Stirnseiten her beleuchtet werden; vorbehalten bleibt Art. 11/2.	Art. 9 Fassadengestaltung 1 Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen. 2 Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in herkömmlichen Materialien zu erstellen. 3 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sich in Zahl und Grösse gut in die Fassade einzuordnen. 4 Fenster sind, wo dies dem Gebäudecharakter entspricht, mit Sprossenteilung zu versehen. Aufheben Aufheben Aufheben	<i>Vorgabe nicht mehr zeitgemäss. Sofern notwendig, kann über Abs. 3 Einfluss genommen werden, damit eine gute Einordnung in die Fassade gelingt</i> <i>Auch giebelseitig können Balkone erlaubt werden, wenn dies gestalterisch überzeugt.</i> <i>Es ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt, weshalb die Vorschrift entfällt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 10 Dachform, Dacheindeckung	Art. 10 Dachform, Dacheindeckung	
1 Die Dachform und -neigung muss mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren.	1 Die Dachform, -neigung und -gestaltung muss mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren und in Bezug auf das Gebäudevolumen gut proportioniert sein.	<i>Die besonders gute Dachgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</i>
2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.	2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten mit den benachbarten Altbauten in den Altbestand erreicht wird.	<i>Präzisierung</i>
3 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 30° und max. 45° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.	3 Dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile, Kleinbauten und Anbauten können mit einem Flachdach ausgebildet werden.	
4 Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden.	4 Schrägdächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden. Trauf- und Ortsabschlüsse sind schlank zu gestalten.	<i>Präzisierung</i>
5 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.	5 Aufheben	<i>Streichen und in eine Praxishilfe überführen</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren - Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. - Ochsenaugen mit einer Frontfläche von maximal 0.40 m² sind in beiden Dachgeschossen zugelassen. Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen. - Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. - Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen. - Das Dach von Schleppgauben darf höchstens 1.00 m unter die Firstlinie reichen. - Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten in der Regel nicht unterbrochen werden. - Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Dachaufbauten sind im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/10 der Dachflächenansicht über der jeweiligen Fassade erreichen.	Art. 11 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren - Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Aufheben Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.80 m² sind zulässig. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Aufheben Aufheben - Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten in der Regel nicht unterbrochen werden. Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/10 der Dachflächenansicht über der jeweiligen Fassade erreichen. Das Dach von Schleppgauben darf höchstens 1.00 m unter die Firstlinie reichen.	<i>Neu ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt. Höhenlage Schleppgauben siehe Art. 10 Abs. 5 aBZO.</i> <i>Praxisblatt</i> <i>Zur Stärkung der ruhigen Dachflächen sollen Dachflächenfenster zugelassen werden, damit u. U. auf Aufbauten verzichtet wird.</i> <i>Die Vorgabe verletzt Bundesrecht.</i> <i>Siehe Art. 10 Abs. 1 nBZO</i> <i>Redaktionelle Anpassung: Die Grundanforderung gemäss dem ersten Satz ist mit dem letzten Satz ausreichend definiert. Die Dachflächenfenster sind in die Breitenbeschränkung miteinzubeziehen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 12 Umgebung 1 Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. 2 Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und -plätze, Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten oder wiederherzustellen. 3 Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind, mit Ausnahme von Zugängen, Garagenein- und -ausfahrten, verboten.	Art. 12 Umgebung 1 Die Umgebung und das massgebende Terrain sind möglichst wenig zu verändern. 2 Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und -plätze, Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten oder wiederherzustellen. 3 Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind, mit Ausnahme von Zugängen, Garagenein- und -ausfahrten, verboten.	<i>Anpassung IVHB-Begrifflichkeit</i> <i>Im Übrigen sind die Anforderungen von § 238a PBG zu beachten. Die BZO wird um einen entsprechenden Querverweis ergänzt.</i>
Art. 13 Reklameanlagen Es sind nur betriebsnotwendige Reklameanlagen zulässig. Diese sind unaufdringlich zu gestalten und im Erd- oder Untergeschoss anzubringen.	Art. 13 Reklameanlagen Es sind nur betriebsnotwendige Reklameanlagen zulässig. Diese sind unaufdringlich zu gestalten und im Erd- oder Untergeschoss anzubringen.	<i>Siehe auch Reklamenreglement</i>
Art. 14 Nutzweise, geschlossene Überbauung 1 Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und mässig störendes Gewerbe sind zulässig. 2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.	Art. 14 Nutzweise, geschlossene Überbauung 1 Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und mässig störendes Gewerbe sind zulässig. 2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 15 Dorfkernmodell Die Bauherrschaft hat bei Neubauten und eingreifenden Umbauten mit der Baueingabe ein entsprechend angepasstes Modell zum Einbau in das bestehende Dorfkernmodell Massstab 1:500, welches sich bei der Gemeindeverwaltung Rüşchlikon befindet, abzuliefern. Das Modell geht mit der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Politischen Gemeinde Rüşchlikon über.	Art. 15 Dorfkernmodell Die Bauherrschaft hat bei Neubauten und eingreifenden erheblichen Umbauten mit der Baueingabe ein entsprechend angepasstes Modell zum Einbau in das bestehende Dorfkernmodell Massstab 1:500, welches sich bei der Gemeindeverwaltung Rüşchlikon befindet, abzuliefern. Das Modell geht mit der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Politischen Gemeinde Rüşchlikon über.	
Art. 5 Zusätzliche Bewilligungspflicht 1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig; gleiches gilt für die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges. 2 Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.	Art. 16 Zusätzliche Bewilligungspflicht 1 Bewilligungspflichtig sind der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die Renovation oder Veränderung von Fassaden und Dachmaterialien, die Veränderung der Farbgebung sowie die Veränderung der Umgebung bezüglich Nutzung und Gestaltung. 2 Der Abbruch von ortsbildprägenden Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.	<i>Redaktionelle Anpassung</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
-----------------	--------------	------------

3 ZENTRUMSZONE Z3

Art. 16 Grundmasse

Dachgeschosse	max.	2
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	50.00
Gebäudehöhe	max. m	13.50
Grundabstand	min. m	6.00
Freiflächenziffer	min. %	20

Art. 17 Nutzweise, geschlossene Überbauung

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

3 ZENTRUMSZONE Z

Art. 17 Zweck

Die Zentrumszone hat zum Zweck, eine dichte Überbauung zuzulassen, um das Zentrum zu stärken.

Art. 18 Grundmasse

Dachgeschosse	max.	2
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	50.00
Vollgeschosse	max.	4
Fassadenhöhe (trauseitig)	max. m	13.50
Fassadenhöhe (giebelseitig)	max. m	15.00
Gesamthöhe	max. m	15.00
Grundabstand	min. m	6.0
Grünflächenziffer	min. %	20

Art. 19 Nutzweise, geschlossene Überbauung

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur ~~Gesamtlänge~~ **maximal** zulässigen Gebäudelänge gestattet.

In der Zentrumszone sollen keine steilen Dachgeschosse entstehen
Begriff Gesamtlänge existiert im PBG nicht
Hinweis: Es bestehen Dienstbarkeiten zugunsten von Grundstücken an der Alten Landstrasse, welche die Gebäudehöhen an der Weingartenstrasse einschränken.
(4m Sockel + 3x3m + 0.5m = 13.5m)

Begriff Gesamtlänge existiert im PBG nicht, einheitliche Formulierung über alle Zonen hinweg. Siehe § 286 PBG.

Art. 20 Strassenabstand

In der Zentrumszone ist das Bauen auf oder das Näherbauen bis an die Strassen- und Weggrenze gestattet, wenn das Ortsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Das Näherbauen an die Strassen- oder Weggrenze darf nicht zu einer Erhöhung der Gesamtnutzfläche führen.

Art. 21 Gestaltung der Erdgeschosse und Vorzonen auf Privatgrund

- 1 In den Strassen und Wegen zugewandten Räumen sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen oder öffentliche Nutzungen vorzusehen. Kombinierte Wohn- und Gewerbeteliers sind zulässig.
- 2 Für das Sockelgeschoss ist eine lichte Höhe (OK Fussboden roh bis UK Decke roh) von min. 4 m vorzusehen.
- 3 Die Höhenlage der Erdgeschosse ist so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.
- 4 Die Gebäude an der Weingartenstrasse sind auf die Verkehrsbaulinie zu bauen und mit Arkaden auszugestalten.
- 5 Die den Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen sind situationsgerecht zu materialisieren und zu bepflanzen.

4 WOHNZONEN W3, W2A, W2B, W2C, W2D, W1A, W1B, W3G UND W2G

Art. 18 Grundmasse

1 Zone	W3	W2A	W2B	W2C	W2D	W1A	W1B	W3G	W2G
Vollgeschosse max.	3	2	2	2	2	1	1	3	2
Dachgeschosse max.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. m	10.50	8.10	8.10	8.10	7.50	6.00	4.80	11.40	8.10
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge max. m	40	30	30	30	20	20	20	50	40

4 WOHNZONEN

Art. 22 Grundmasse

1 Zone	W3 W4	W2A W3A	W2B W3B	W2C W3C	W2D W2C	W1A W2A	W1B W2B	W3G W4G	W2G W3G
Vollgeschosse max.	4	3	3	3	2	2	2	4	3
Dachgeschosse max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
anrechenbare Untergeschosse max.	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Fassadenhöhe traufseitig max. m	12.00	9.00	9.00	9.00	7.50	6.00	6.00	12.00	9.00
Fassadenhöhe giebelseitig max. m	17.00	14.00	14.00	14.00	12.50	11.00	11.00	17.00	14.00
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge max. m	40	30	30*	30	20	20	20	50	40

Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses wird ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt.
Künftig ist nur noch 1 Dachgeschoss erlaubt.

Die Fassadenhöhe wird erhöht. Im Gegenzug werden die Abgrabungsvorschriften verschärft.
Fassadehöhe traufseitig + 5m für den First

Gültige Fassung										Neue Fassung										Kommentare	
Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %	25	25	20	17	17	17	15	25	25	Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %										Siehe Absätze 2, 3 und 4	
Überbauungsziffer für besondere Gebäude max. %	5	5	5	5	5	5	5	7	7	Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten max. %	5	5	5	5	5	5	5	5	5	Für Kleinbauten steht eine zusätzliche Überbauungsziffer von 5 % zur Verfügung, wobei vorspringende Gebäudeteile an diese Überbauungsziffer anzurechnen sind, was separat geregelt wird.	
Freiflächenziffer in %	25	25	30	30	30	30	30	20	25	Freiflächenziffer in %	25	25	30	30	30	30	30	20	25	Diskutieren: Siehe Auslegeordnung in der Beilage	
Grundabstand min. m	7.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	7.0	6.0	Grundabstand min. m	7.0**	6.0**	6.0**/	6.0**	6.0**	6.0**	6.0**	7.0**	6.0**		
										* Abweichende Bestimmungen für das Gebiet Gartenstrasse siehe Abs. 6.											
										** Vergleiche Abs. 5											
2 Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss in der Zone W3 darf der Grundabstand auf 6.00 m reduziert werden.										2 Aufheben										Siehe neuer Abs. 2	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare																																								
	2 Regelung für Schrägdächer Für Gebäude mit einem Schrägdach, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, gilt folgende Überbauungsziffer (ÜZ): <table><tr><td>Zone</td><td>W4</td><td>W3A</td><td>W3B</td><td>W3C</td><td>W2C</td><td>W2A</td><td>W2B</td><td>W4G</td><td>W3G</td></tr><tr><td>ÜZ Hauptgebäude max. %</td><td>29.4</td><td>30.3</td><td>24.5</td><td>21</td><td>21</td><td>20.6</td><td>18.2</td><td>29.4</td><td>30.3</td></tr></table> 3 Für Gebäude mit einem Schrägdach, die vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, gilt folgende Überbauungsziffer (ÜZ). <table><tr><td>Zone</td><td>W4</td><td>W3A</td><td>W3B</td><td>W3C</td><td>W2C</td><td>W2A</td><td>W2B</td><td>W4G</td><td>W3G</td></tr><tr><td>ÜZ Hauptgebäude max. %</td><td>23</td><td>24</td><td>19</td><td>16</td><td>16</td><td>16</td><td>14</td><td>23</td><td>24</td></tr></table>	Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G	ÜZ Hauptgebäude max. %	29.4	30.3	24.5	21	21	20.6	18.2	29.4	30.3	Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G	ÜZ Hauptgebäude max. %	23	24	19	16	16	16	14	23	24	Praxisregelung: Gesimse und andere Elemente der Fassadengestaltung dürfen über die Fassadenflucht ragen und sind an die ÜZ anzurechnen. Die Neudefinition der vorspringenden Gebäudeteile im PBG führt zu mehr Nutzfläche, obwohl nur noch ein DG realisiert werden kann. Daher wird die ÜZ leicht reduziert, damit keine Aufzonung erfolgt.
Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G																																	
ÜZ Hauptgebäude max. %	29.4	30.3	24.5	21	21	20.6	18.2	29.4	30.3																																	
Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G																																	
ÜZ Hauptgebäude max. %	23	24	19	16	16	16	14	23	24																																	
3 Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss und Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um mindestens 3.00 m erhöht sich die Überbauungsziffer in den Wohnzonen W3 um 5 und in den Wohnzonen W2A, W2B, W2C und W2D um 7.5.	3 Aufheben																																									

Gültige Fassung	Neue Fassung										Kommentare																																								
	4 <i>Regelung für Flachdächer</i> Wird auf die Realisierung eines Dachgeschosses verzichtet, darf die zulässige Vollgeschosszahl gemäss Abs. 1 um ein Vollgeschoss erhöht werden. Dieses Vollgeschoss ist als Flachdach gemäss den Anforderungen von Art. 23 Abs. 3 auszugestalten. Es gelten folgende Grundmasse: a) Für Gebäude mit einem Flachdach, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, gilt folgende Überbauungsziffer (ÜZ): <table><tr><td>Zone</td><td>W4</td><td>W3A</td><td>W3B</td><td>W3C</td><td>W2C</td><td>W2A</td><td>W2B</td><td>W4G</td><td>W3G</td></tr><tr><td>ÜZ Hauptgebäude max. %</td><td>27.8</td><td>28.5</td><td>23</td><td>19.7</td><td>19.7</td><td>19.1</td><td>16.9</td><td>27.8</td><td>28.5</td></tr></table> b) Für Gebäude mit einem Flachdach, die vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, gilt folgende Überbauungsziffer (ÜZ): <table><tr><td>Zone</td><td>W4</td><td>W3A</td><td>W3B</td><td>W3C</td><td>W2C</td><td>W2A</td><td>W2B</td><td>W4G</td><td>W3G</td></tr><tr><td>ÜZ Hauptgebäude max. %</td><td>20.7</td><td>21.2</td><td>16.7</td><td>14</td><td>14</td><td>13.5</td><td>11.6</td><td>20.7</td><td>21.2</td></tr></table> c) Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 erhöht sich um 3.5 m. Dieses Mass der traufseitigen Fassadenhöhe gilt zugleich als Gesamthöhe. 5 <i>Abweichender Grundabstand</i> Bei Gebäuden, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, darf der Grundabstand ohne nachbarliche Vereinbarung bis auf 3.5 m reduziert werden, sofern die Reduktion des Grundabstands zu einer anderen Grundstücksgrenze im gleichen Ausmass erhöht wird.										Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G	ÜZ Hauptgebäude max. %	27.8	28.5	23	19.7	19.7	19.1	16.9	27.8	28.5	Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G	ÜZ Hauptgebäude max. %	20.7	21.2	16.7	14	14	13.5	11.6	20.7	21.2	<i>Anstelle eines Dachgeschosses (Schrägdach) darf ein Vollgeschoss realisiert werden.</i> <i>Praxisregelung: Gesimse und andere Elemente der Fassadengestaltung dürfen über die Fassadenflucht ragen und sind an die ÜZ anzurechnen.</i> <i>Eine Kompensation des Grenzabstands zur Strassengrenze oder Baulinie ist nicht gestattet.</i>
Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G																																										
ÜZ Hauptgebäude max. %	27.8	28.5	23	19.7	19.7	19.1	16.9	27.8	28.5																																										
Zone	W4	W3A	W3B	W3C	W2C	W2A	W2B	W4G	W3G																																										
ÜZ Hauptgebäude max. %	20.7	21.2	16.7	14	14	13.5	11.6	20.7	21.2																																										

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
4 Die Überbauungsziffern in den Zonen W3G und W2G erhöhen sich auf maximal 30%, sofern mindestens ein Vollgeschoss in der Zone W3G bzw. zwei Drittel eines Vollgeschosses in der Zone W2G dauernd gewerblich genutzt werden.	6 Aufheben 6 Regelung für Gartenstrasse Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet an der Gartenstrasse gelten ergänzend zu Abs. 1 folgende Vorgaben: a) Die bergseitige und seeseitige Fassadenlänge beträgt max. 10 m. b) Bei Gebäuden, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV aufweisen, beträgt der Grundabstand 3.5 m. c) Hauptgebäude sind mit einem quartiertypischen Schrägdach auszugestalten. Die Firstlinie ist in Richtung See-Berg auszurichten. 7 Dem Energiesparen dienende Bauteile § 11 ABV kommt nicht zur Anwendung.	Wird aufgrund Neudefinition ÜZ aufgehoben Absatz 4 kommt nicht zur Anwendung, da keine Gebäude mit Flachdach erlaubt sind Gemäss § 11 ABV kann in der BZO geregelt werden, dass für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, die Überbauungsziffer um bis zu 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden kann.
Art. 19 Nutzweise, offene und geschlossene Überbauung 1 In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe gestattet. Die gewerblich genutzten Geschossflächen dürfen in den Zonen W1A, W1B, W2B, W2C und W2D höchstens die Hälfte, in den Zonen W2A und W3 höchstens einen Drittel der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche betragen. 2 In den Zonen W3G und W2G sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	Art. 23 Nutzweise, offene und geschlossene Überbauung 1 In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe gestattet. Die gewerblich genutzten Geschossflächen dürfen in den Zonen W1A, W1B, W2B, W2C und W2D höchstens die Hälfte, in den Zonen W2A und W3 höchstens einen Drittel der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche betragen. 2 In den Zonen W3G und W2G sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
3 In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur maximalen Gesamtlänge gestattet.	3 In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur maximalen en Gesamtlänge zulässigen Gebäudelänge gestattet.	<i>Begriff Gesamtlänge existiert im PBG nicht, einheitliche Formulierung über alle Zonen hinweg</i>
4 In den Zonen W1A, W1B und W2D gilt bei geschlossener Überbauung eine erhöhte Gesamtlänge von maximal 25.00 m.	4 Aufheben	<i>Begriff Gesamtlänge existiert im PBG nicht</i>
Art. 20 Dachform, Dachaufbauten und -einschnitte	Art. 24 Dachgestaltung	
1 Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25–45° alter Teilung zulässig.	1 Aufheben	<i>Praxisblatt: Flach geneigte Schrägdächern dürfen nicht zu einer Umgehung der Begrünungsvorschriften gemäss Abs. 4 führen.</i>
2 Flachdächer können bei guter Einordnung in die Dachlandschaft und guter Gestaltung gestattet werden.	1 Dachgeschosse unter Schrägdächern und Geschosse mit einem Flachdach müssen gut gestaltet sein. 2 Im bezeichneten Gebiet muss sich die Dachform von Hauptgebäuden gut in die Dachlandschaft im näheren Umfeld integrieren.	<i>Abgrenzung siehe Zonenplan</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
	3 Für Dachgeschosse unter Schrägdächern gilt: a) Alle Dachformen müssen unter einem Profil liegen, das sich ergibt, indem über der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ein Winkel von 45° angesetzt wird. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 1 gilt zugleich als Gesamthöhe. b) Die Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachfläche darf nicht höher als 1 m über dem fertigen Boden des Dachgeschosses liegen. c) Gekappte Satteldächer sind nicht erlaubt.	
4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen sind im ersten Dachgeschoss gemäss § 292 PBG im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten in Schrägdächern sind als Lukarnen oder Schleppgauben auszubilden.	d) Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.	<i>Gekappte Satteldächer besitzen keinen First, sondern einen Flachdach-Anteil.</i>
5 Das Dach von Schleppgauben darf höchstens 1.00 m unter die Firstlinie reichen.	Aufheben	
6 Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gestattet. Dachflächenfenster in der Form von stehenden Rechtecken mit einer Glasfläche von max. 0.80 m ² sind zulässig, wenn ihre gesamte Breite nicht mehr als einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge ausmacht.	Aufheben	<i>Es ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt.</i>
3 Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.	4 Flachdächer auf dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen und Dachbegrünung sind aufeinander abzustimmen. Die Dachflächen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Mit Ausnahme von Kaminen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleineren technisch bedingten Aufbauten sind keine Dachaufbauten erlaubt.	<i>Praxisblatt: Das oberste Geschoss mit Flachdach muss sich in der architektonischen Erscheinung von den darunterliegenden Vollgeschossen unterscheiden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
-----------------	--------------	------------

5 GEWERBEZONEN G1 UND G2

Art. 21 Grundmasse

Zone		G1	G2
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.50	2.30
Gebäudehöhe	max. m	13.50	9.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	50.00
Grundabstand	min. m	6.00	6.00

5 GEWERBEZONEN G1 UND G2

Art. 25 Grundmasse

1 Zone		G1	G2
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.50	2.30
Fassaden- und Gesamthöhe*	max. m	13.50	9.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	50.00
Grundabstand	min. m	6.00	6.00

- 2 Wird auf dem obersten Geschoss ein Technikgeschoss realisiert, erhöht sich die maximale Gesamthöhe in der Gewerbezone G1 auf 17.0 m und in der Gewerbezone G2 auf 13.5 m. Das Technikgeschoss muss allseits mindestens um die volle Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Das Technikgeschoss ist allseitig einzukleiden oder einzuhausen.

Fassadenhöhe muss zwingend festgelegt werden, in der Gewerbezone können Fassaden- und Gesamthöhe jedoch gleichgesetzt werden
 Begriff Gesamtlänge existiert im PBG nicht

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 22 Reduktion des Gebäudeabstandes Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand auf den gesetzlichen Mindestabstand reduziert werden.	Art. 26 Besondere Abstände 1 Bei Gebäuden, die mit Ausnahme von Dachvorsprüngen keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 6c ABV besitzen, darf der Grundabstand ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf 3.5 m reduziert werden, sofern die Reduktion des Grundabstands entlang einer anderen Grundstücksgrenze im gleichen Ausmass erhöht wird. - 2 Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen ist deren Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag) einzuhalten. 3 Gegenüber der Wohnzone W2B W3B Feldimoos gilt ein erhöhter Grenzabstand von 12.00 m.	
Art. 23 Erhöhter Grenzabstand 1 Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen ist deren Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag) einzuhalten. 2 Gegenüber der Wohnzone W2B Feldimoos gilt ein erhöhter Grenzabstand von 12.00 m.		
Art. 24 Nutzweise, geschlossene Überbauung 1 Zulässig sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe im Sinne von § 56/1 und 2 PBG sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. 2 Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet. 3 Betriebszugehörige, provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet. 4 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemäss zulässigen Gesamtlänge gestattet.	Art. 27 Nutzweise, geschlossene Überbauung 1 Zulässig sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe im Sinne von § 56 Abs. 1 Abs. 1 und Abs. 2 Abs. 2 PBG sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. 2 Aufheben 3 Aufheben 2 Die geschlossene Überbauung ist bis zur zonengemäss maximal zulässigen Gesamtlänge Gesamtlänge Gebäudelänge gestattet.	Gemäss § 56 Abs. 4 PBG zulässig Begriff Gesamtlänge existiert im PBG nicht, einheitliche Formulierung über alle Zonen hinweg

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB	6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB	
Art. 25 Grundmasse Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von 6.00 m.	Art. 28 Grundmasse Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäude abstände der angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von 6.00 m. Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.	§ 260 Abs. 2 PBG wird ausbedungen
7 KOMMUNALE FREIHALTEZONE	7 KOMMUNALE FREIHALTEZONE	
Art. 26 Vorschriften Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	Art. 29 Vorschriften Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	
8 ERHOLUNGSZONEN EA, EB, EC UND ED	8 ERHOLUNGSZONEN EA, EB, EC UND ED	Die Erholungszonen sind nicht formeller Bestandteil dieser Teilrevision.
Art. 27 Erholungszone EA, Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage usw. Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Erneuerung, den Ausbau und den Unterhalt des Festplatzes, der Park- und der Schiessanlage usw.	Art. 30 Erholungszone EA, Festplatz, Parkanlage, Schiessanlage usw.	
Art. 28 Erholungszone EB, Festplatz, Parkanlage usw. Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Festplätzen, Parkanlagen und dergleichen.	Art. 31 Erholungszone EB, Festplatz, Parkanlage usw.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 29 Erholungszone EC, Sport- und Freizeitanlagen 1 Die Erholungszone C dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Anlagen und Bauten. 2 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6.00 m.	Art. 32 Erholungszone EC, Sport- und Freizeitanlagen	
Art. 30 Erholungszone ED, Familiengartenareal 1 Zulässig sind Familiengartenhäuser, Familiengärten, Baumschulen, Gartenbau und Pflanzflächen. 2 Für Familiengartenhäuser im Sinne von § 8 BBV II gilt das Reglement der Gemeinde Rüschlikon für die Verpachtung des Gemeindelandes im Moos.	Art. 33 Erholungszone ED, Familiengartenareal	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
-----------------	--------------	------------

9 ERGÄNZENDE ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

- 1 Der Grundabstand erhöht sich in den Zonen W1A, W1B, W2A, W2B, W2C, W2D, W3, W2G und W3G um ein Fünftel der Gebäudemehrlänge über 20.00 m, jedoch höchstens um 4.00 m. Zu diesem Höchstmass kommen allfällige Mehrhöhenzuschläge hinzu. Vom Mehrlängenzuschlag ausgenommen sind dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse in den Zonen W2G und W3G sowie Bauten in den Gewerbezonnen G1 und G2.
- 2 Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 20.00 m übersteigt, sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit der Hälfte ihrer Länge zu berücksichtigen.

Art. 32 Näherbaurecht

Näherbaurechte nach § 270/3 PBG sind zugunsten bzw. zu Lasten der betroffenen Grundstücke als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

9 ERGÄNZENDE ABSTANDSVORSCHRIFTEN

-
~~1~~ Aufheben

~~2~~ Aufheben

-
 Aufheben

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 33 Fassadenlänge bei Näherbau 1 Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet. 2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270/3 PBG.	- 1 Aufheben 2 Aufheben	
Art. 34 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen ohne Baulinien Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von min. 3.50 m.	Art. 34 Abstand unterirdischer Bauten und Unterniveaubauten an Strassen ohne Baulinien 1 Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Abstand von min. 3.50 m. 2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von min. 1.50 m einzuhalten. Der Grenzabstand darf ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf 0.5 m reduziert werden, sofern die Reduktion des Grenzabstands zu einer anderen Grundstücksgrenze im gleichen Ausmass erhöht wird.	
Art. 35 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) findet für besondere Gebäude keine Anwendung.	Art. 35 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) findet für Kleinbauten und Anbauten keine Anwendung.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 36 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude 1 Der kantonale Mindestgrenzabstand von 3.50 m kann unterschritten werden oder es kann ein Grenzbau erstellt werden, sofern a) einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewahrt bleiben; b) die Gebäudelänge nicht mehr als einen Drittel der benachbarten Grenze ausmacht. 2 Wird das Mindestabstandsmass von 3.50 m bis zum Grenzbau unterschritten, ist eine Näherbauregelung i.S. des § 270/3 PBG erforderlich.	Art. 36 Reduzierter Grenzabstand für Kleinbauten 1 Kleinbauten haben einen Grenzabstand von 1.75 m einzuhalten. Aufheben Aufheben 2 Aufheben	
Art. 37 Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss 1 In der Zentrumszone und den Gewerbebezonen sowie in den Wohnzonen W2G und W3G gilt für dauernd gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein reduzierter Grenzabstand. 2 Diese Gebäude und Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.80 m haben nur einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten. 3 Für sie kommt in den Wohnzonen W2G und W3G der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung. 4 Der reduzierte Grenzabstand gemäss den Absätzen 1 bis 3 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.	- 1 Aufheben 2 Aufheben 3 Aufheben 4 Aufheben	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
10 WEITERE VORSCHRIFTEN		
Art. 38 Fahrzeugabstellplätze, Anzahl - Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze ist gemäss dem Parkplatzreglement zu bestimmen. - In besonderen Fällen bestimmt die Baubehörde den Parkplatzbedarf.	Art. 37 Fahrzeugabstellplätze, Anzahl	<i>Die Parkierungsvorschriften sind nicht formeller Bestandteil dieser Teilrevision.</i> <i>Gemäss der gemeindlichen Praxis sind Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen, sofern es die Verhältnisse zulassen.</i> <i>Siehe überdies Anforderungen gemäss § 242 bis § 247 PBG.</i>
Art. 39 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht - Kann ein Pflichtiger die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 38 BZO nicht erstellen oder wird ihm dies durch behördlichen Entscheid verwehrt, hat er sich für die fehlende Anzahl an einer Gemeinschaftsparkieranlage zu beteiligen oder eine anderweitige Realerfüllung nachzuweisen. - Ist dies innert 10 Jahren nach der Bezugsbewilligung für das Bauvorhaben nicht möglich, hat er eine Ersatzabgabe zu leisten. Sie ist durch einen Grundbucheintrag sicherzustellen. - Die Höhe der Ersatzabgabe wird für Bauten in der Kernzone auf Fr. 10'000.-, für übrige Zonen auf Fr. 8'000.- festgelegt. Diese Ansätze basieren auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. Januar 1994, und sind auf Jahresanfang der Indexentwicklung anzupassen. - Werden mögliche Fahrzeugabstellplätze in der Kernzone auf behördliche Anordnung hin nicht gestattet, reduziert sich die Ersatzabgabe um 50%.	Art. 38 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht	<i>Die Parkierungsvorschriften sind nicht formeller Bestandteil dieser Teilrevision</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 40 Anrechenbarkeit von Fahrzeugabstellplätzen zur Freiflächenziffer Wasserdurchlässige, begrünte oder bekieste Fahrzeugabstellplätze können bei der Berechnung der Freiflächenziffer angerechnet werden.	- Aufheben	Die Freiflächenziffer wird aufgehoben.
Art. 41 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Abfall-Container In Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Abfall-Container bereitzustellen.	Art. 39 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Abfall-Container	Die Parkierungsvorschriften sind nicht formeller Bestandteil dieser Teilrevision. Bei Neubauten wird empfohlen, die Infrastruktur für Elektro-Fahrzeuge mitzuplanen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 42 Spiel- und Ruheflächen 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits dem Verkehr anzulegen. 2 Die Spiel- und Ruheflächen haben bei Grundstücken bis 1'000 m² in den Wohnzonen mindestens 10 %, in der Kern- und Zentrumszone mindestens 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche aufzuweisen. Bei grösseren Grundstücken sind 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens aber 100 m² grosse Spiel- und Ruheflächen vorzusehen. 3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.	Art. 40 Spiel- und Ruheflächen 1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind besonnte Spiel- und Ruheflächen in der Regel abseits dem Verkehr anzulegen. 2 Die Spiel- und Ruheflächen haben bei Grundstücken bis 1'000 m² in den Wohnzonen mindestens 10 %, in der Kern- und Zentrumszone mindestens 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche aufzuweisen. Bei grösseren Grundstücken sind 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens aber 100 m² grosse Spiel- und Ruheflächen vorzusehen. 3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 43 Terrassenhäuser Terrassenhäuser sind in allen Bauzonen nur im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen zulässig.	Art. 41 Terrassenhäuser Terrassenhäuser sind in allen Bauzonen nur im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen zulässig.	
Art. 44 Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude zur Überbauungsziffer Einzelne unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, können zusätzlich zu den in Art. 18 mit Überbauungsziffern festgelegten Bauten erstellt werden.	- Aufheben	
Art. 45 Terrainveränderungen 1 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, in der Regel um höchstens 1.50 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. 2 Von den Bestimmungen nach Absatz 1 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. 3 Vorbehalten bleiben die Regelungen der Art. 12 und 46.	Art. 42 Terrainveränderungen 1 Die Umgebungsflächen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher Geländeverlauf gewährleistet ist. Abgrabungen und Aufschüttungen sind so gering wie möglich zu halten. 2 Das massgebliche Terrain darf im Bereich der Fassadenlinie in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, in der Regel um höchstens 0.5 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. 3 Von den Bestimmungen nach Absatz 2 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Tiefgaragen Sammelgaragen. Diese Abgrabungen sind auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken. 3 Vorbehalten bleibt die Regelungen 12 und 46.	

Art. 43 Umgebungsgestaltung

- 1 In den Wohnzonen und in der Kernzone ist mindestens 60 % des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Tieferere Werte sind insbesondere möglich:
 - a) bei Grundstücken kleiner 500 m²;
 - b) bei Gebäuden mit gewerblicher Erdgeschossnutzung.
- 2 In den Wohnzonen und in der Kernzone ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als Vorgarten zu begrünen und zu bepflanzen sowie in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Der Strassenabstands- und Baulinienraum darf zu nicht mehr als einem Drittel als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden. Werte über 33 % sind insbesondere bei Gebäuden mit gewerblicher Erdgeschossnutzung möglich.
- 3 Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.50 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.
- 4 Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 500 m² anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Bruchteile werden aufgerundet. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.

*Siehe auch Anforderungen gemäss § 238a
PBG zum Wurzelraum und zur Versickerung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
Art. 46 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses 1 Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein. 2 Wird ein Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 1 nicht.	- 1 Aufheben 2 Aufheben	

11 AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 47 Mindestarealflächen

- 1 Die Mindestarealfläche beträgt in den Wohnzonen W2A, W2B und W3, sowie in den Wohnzonen W2G und W3G 5000 m².
- 2 In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

Art. 48 Überbauungsziffern

Unter der Voraussetzung, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sind, können die Überbauungsziffern

- in den Wohnzonen W2A und W3 auf 27%
- in der Wohnzone W2B auf 22% und
- in den Wohnzonen W2G und W3G auf 27% erhöht werden.

Art. 49 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.
- 2 Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areals gelten die Abstandsvorschriften der Regelbauweise.

11 BESONDERE INSTITUTE

Art. 44 Arealüberbauungen

- 1 Die Mindestarealfläche beträgt in den Wohnzonen W3A, W3B und W4 sowie in den Wohnzonen W3G und W4G 5'000 m².
- 2 In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

-

- 3 Unter der Voraussetzung, dass die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind, können die Überbauungsziffern um höchstens 10 % erhöht werden.

-

~~1~~ Aufheben

~~2~~ Aufheben

12 MEHRWERTABGABE

Art. 45 Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe

[.....]

*Siehe separate Vorlage zum MAG (Paket 2)
und Erläuterungen Kap. 5.12 Planungs-
bericht.*

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 50 Ausnahmegewilligungen

Für Ausnahmegewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 51 Inkrafttreten

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten sind alle hängigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

-

Aufheben

Art. 46 Inkrafttreten

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten sind alle hängigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

PARKPLATZ-REGLEMENT

1. Rechtliche Grundlagen

Das Planungs- und Baugesetz PBG regelt in den §§ 242 bis 247 die Erstellungspflicht von Fahrzeugabstellplätzen.

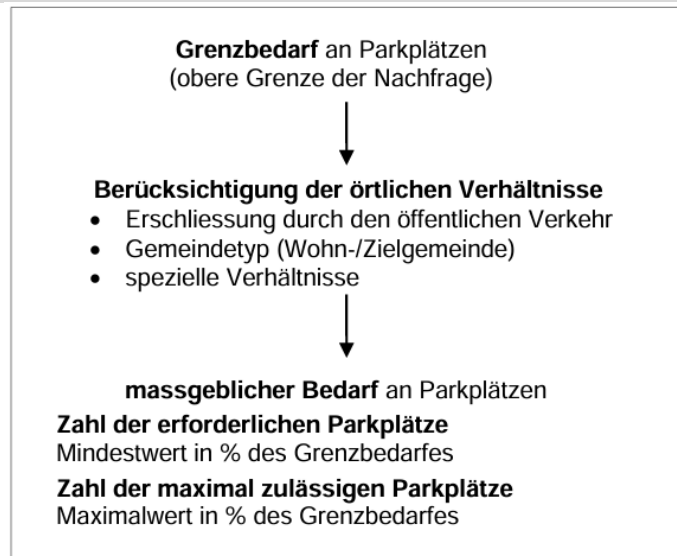
Im Rahmen des Massnahmeplanes Lufthygiene (Luft-Programm 1996) wurde das Ziel postuliert, für Neubauten, Umbauten und bei Nutzungsänderungen die Pflichtparkplatzzahl zu senken.

2. Vorgehen

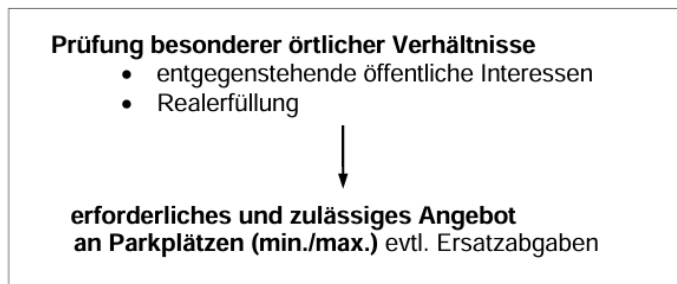
Das nachstehende Schema zeigt den Ablauf zur Bestimmung des "massgeblichen Bedarfs" und dessen Anwendung in der Baubewilligung.

Das Parkplatz-Reglement ist nicht formeller Bestandteil dieser Teilrevision.

Stufe des kommunalen Erlasses



Bewilligungsstufe



Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
-----------------	--------------	------------

2.1 Bestimmung des Grenzbedarfs

Als Grenzbedarf wird die Anzahl Personenwagen-Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Der Grenzbedarf berücksichtigt einen für den Zweck der Fahrt üblichen Anteil an Velo-/Mofa- und Fussgängerkehr. Die Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks, vgl. § 242 PBG, beeinflusst den Grenzbedarf. Doppelnutzungen von Parkplätzen sind bei der Ermittlung zu berücksichtigen.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 PP/150 m ² mGF bzw. 2 PP/EFH, Vorplatz an- rechenbar (1) 2 PP/Wohnung MFH (1)	+10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF (2)
Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF (2)
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitz- plätze
Konferenzräume, Säle	-	1 PP/10 Sitz- plätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer

Gültige Fassung	Neue Fassung		Kommentare
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie publikumsorientierte Betriebe (3) Nicht publikumsorientierte Betriebe industrielle und gewerbliche Fabrikation Lagerflächen Spezialnutzungen Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel) Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc. Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	publikumsorientierte Betriebe (3) Nicht publikumsorientierte Betriebe industrielle und gewerbliche Fabrikation Lagerflächen 1 PP/250 m ² mGF (4)	1 PP/80 m ² mGF 1 PP/80 m ² mGF 1 PP/150 m ² mGF 1 PP/300 m ² mGF 1 PP/60 m ² mGF (4)	
(1) die jeweils höhere PP-Anzahl ist massgebend (2) Güterumschlag separat (3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (4) aufgrund SN 641 400 fallweise Bestimmung mGF massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschoss (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden))			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
2.2 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr Grundlagen für die gebietsweise Ermittlung der Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind: - Haltestellenkategorie (Bedienungsintervall der Haltestelle) - Erreichbarkeit der Haltestelle (Fusswegdistanz) Ermittlung der Haltestellenkategorien - Bahn Rüschlikon: Haltestellenkategorie III - Bahnknoten Thalwil: Haltestellenkategorie I - Bus VBZ: Haltestellenkategorie IV		

Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Haltestellen- kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	< 300 m	300–500 m	501–750 m	751–1000 m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	-
IV	Klasse C	Klasse D	-	-
V	Klasse D	-	-	-

Die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen der ÖV-Erschliessung unter Berücksichtigung der Umwege ist im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil des PP-Reglementes bildenden Übersichtsplan (Originalmassstab 1:2500) dargestellt.

2.3 Gemeindetypisierung

Die Gemeinde Rüschlikon wird aufgrund der Gemeindetypisierung des statistischen Amtes (Zentren und Arbeitsplatzgemeinden) und den Erhebungen des Arbeitspendlerverkehrs 1990 dem Gemeindetyp 2 zugeordnet.

Der Gemeindetyp 2 umfasst Gemeinden mit ausgeprägten Zielgebieten.

Diese Gemeinden gehören aufgrund des Massnahmeplanes Lufthygiene zu den problematischeren Gemeinden, weshalb maximal zulässige Parkplatzzahlen festgelegt werden.

3. Bestimmung des massgeblichen Parkplatzbedarfes

Entsprechend der Güteklasse eines Gebietes wird die Zahl der Parkplätze in Prozent des Grenzbedarfs ermittelt. Dies wird sowohl für die minimal wie auch maximal zulässige Parkplatzzahl durchgeführt. Bruchteile sind arithmetisch zu runden.

Die Zahl der minimal erforderlichen Parkplätze nennt die Anzahl der Pflichtparkplätze, die eine geordnete Parkierung auf privatem Grund sicherstellen soll. Sie ist im Baubewilligungsverfahren zugleich Bezugsgrösse für die Berechnung einer allfälligen Ersatzabgabe nach § 246 PBG und Art. 39 BZO.

Die Zahl der maximalen Parkplätze bestimmt das Parkplatzangebot, das pro Gebäude höchstens zugelassen werden soll.

Massgeblicher PP-Bedarf in % des Grenzbedarfes

Benützer- kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min %	max.%	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	50	80	30	45	40	60
Klasse C	60	100	45	65	50	80
Klasse D	70	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	90	120	90	110	90	110

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentare
4. Schlussbestimmungen Für Änderungen des Parkplatzreglementes ist die Gemeinde-Exekutive zuständig. Das Parkplatzreglement tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten sind alle hängigen Vorhaben, über die die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.		