



Kanton Zürich
Gemeinde Rifferswil

Revision Ortsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Fassung für die öffentliche Auflage und die Vorprüfung durch das ARE

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31129 – 9.9.2024

VORBEMERKUNG	4
1. ZONENORDNUNG	4
2. BAUZONEN	8
2.1 Kernzone K/22	8
2.2 Wohnzone W/20	18
2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20
3. ERHOLUNGSZONE	21
3.1 Erholungszone Seleger Moor	21
4. BESONDERE INSTITUTE	22
5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	23
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Links: Gültige BZO vom 9. Juni 2010 (mit der Ergänzung vom 7. Dezember 2016)	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>

Auftraggeber

Gemeinde Rifferswil

Bearbeitung

SUTER · VON KÄNEL · WILD
 Peter von Känel, Projektleitung
 Mirta Speck-Niederhauser, Sachbearbeitung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten

¹ Ober- und Unterrifferswil sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung kantonal eingestuft. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ist Ober- rifferswil national eingestuft. Diese Inventare und aus ihnen abgeleitete Schutzanordnungen sind bei allen baulichen Vorhaben zu beachten.

² Mit den Bestimmungen der Kernzone soll der Charakter der bestehenden Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Prägend für den Charakter der Ortsbilder sind insbesondere:

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

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

⁴ Um diese Ziele zu erreichen, sind Bauherrschaften und deren Vertretungen eingeladen, vor Beginn von Projektierungsarbeiten mit dem Gemeinderat Verbindung aufzunehmen. Dieser vermittelt die nötigen Kontakte für eine Beratung in gestalterischen Fragen.

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Rifferswil erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten

¹ Ober- und Unterrifferswil sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung kantonal eingestuft. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ist Ober- rifferswil national eingestuft. Diese Inventare und aus ihnen abgeleitete Schutzanordnungen sind bei allen baulichen Vorhaben **in der Kernzone** zu beachten.

² Mit den Bestimmungen der Kernzone soll der Charakter der bestehenden Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Prägend für den Charakter der Ortsbilder sind insbesondere:

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

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

⁴ Um diese Ziele zu erreichen, sind Bauherrschaften und deren Vertretungen eingeladen, vor Beginn von Projektierungsarbeiten **in der Kernzone** mit dem Gemeinderat Verbindung aufzunehmen. Dieser vermittelt die nötigen Kontakte für eine Beratung in gestalterischen Fragen.

Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes ARE vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>⁵ Der Gemeinderat kann bei Bedarf auf Kosten der Bauherrschaften Fachgutachten einholen, um die Einordnung der Bauten ins Ortsbild zu begutachten.</p>			<p>⁵ Der Gemeinderat kann bei Bedarf auf Kosten der Bauherrschaften Fachgutachten einholen, um die Einordnung der Bauten ins Ortsbild zu begutachten.</p>			<p>Die Kostenregelung wird in die Gebührenverordnung integriert.</p>
<p>Art. 2 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p>			<p>Art. 2 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p>			
Zonen	Zonenkurzbeschreibung	ES	Zonen	Zonenkurzbeschreibung	ES	
a. Bauzonen			a. Bauzonen			
1. Kernzonen	K	II	1. Kernzone +	K/22	III	<p>Für Zulassung von mässig störenden Gewerbebetrieben ist eine ES III notwendig</p>
2. Wohnzone	W	II	2. Wohnzone	W/20	II	
3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II	3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II	
b. Reservezone	R	III	b. Reservezone	R	III	
c. Erholungszone	E	II	c. Erholungszone	E	II	
<p>Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung</p> <p>¹ In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur gebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt oder eine Arealüberbauung bewilligt ist.</p> <p>² Mit Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll erreicht werden, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt 			<p>Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung</p> <p>¹ In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur gebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt oder eine Arealüberbauung bewilligt ist.</p> <p>² Mit Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll erreicht werden, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt 			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können <p>³ Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen am Rand der Bauzone ist der Grenzbereich zur Landwirtschaftszone besonders sorgfältig zu gestalten.</p> <p>⁴ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet entlang der Kapplerstrasse (Teilbereich von Parzelle Kat.-Nr. 1405) ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die bestehenden Quellfassungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>⁵ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet östlich der Jonenbachstrasse (Parzellen Kat.-Nrn. 1576, 1578, 1579) gilt im Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der ursprüngliche Geländeverlauf (gemäss Plänen vom 16. 5. 2007 und 1. 3. 2008) als gewachsenes Terrain.</p> <p>⁶ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrlı & Co., Parzelle Kat.-Nr. 1833) ist ein angemessener Freiraum so auszuscheiden und zu gestalten, dass die bauliche Gliederung in Ober- und Unterrifferswil ablesbar bleibt. Der für eine Neuüberbauung massgebende Terrainverlauf kann in Anlehnung an das ursprüngliche Gelände neu definiert werden.</p> <p>⁷ Im Rahmen der Gesamtplanung von Arealen entlang des Jonenbaches ist ein ausreichender Hochwasserschutz nachzuweisen.</p> <p>⁸ Die Gesamtplanung in der Erholungszone Seleger Moor muss in Form eines Gestaltungsplans erfolgen. Der Gestaltungsplan hat Abs. 2 sinngemäss zu erfüllen und insbesondere sicherzustellen, dass sich die Bauten und Anlagen gut in die Parkumgebung einfügen und das naturnahe Gesamterscheinungsbild des Seleger Moors erhalten bleibt.</p> <p>⁹ Für Arealüberbauungen gilt neben § 71 PBG insbesondere Art. 21.</p>	<ul style="list-style-type: none"> die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können. <p>³ Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen am Rand der Bauzone ist der Grenzbereich zur Landwirtschaftszone besonders sorgfältig zu gestalten.</p> <p>⁴ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet entlang der Kapplerstrasse (Teilbereich von Parzelle Kat.-Nr. 1405) ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die bestehenden Quellfassungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>⁵ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet östlich der Jonenbachstrasse (Parzellen Kat.-Nrn. 1576, 1578, 1579) gilt im Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der ursprüngliche Geländeverlauf (gemäss Plänen vom 16.5.2007 und 1.3.2008) als gewachsenes massgebendes Terrain.</p> <p>⁶ Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrlı & Co., Parzelle Kat.-Nr. 1833) ist ein angemessener Freiraum so auszuscheiden und zu gestalten, dass die bauliche Gliederung in Ober- und Unterrifferswil ablesbar bleibt. Der Das für eine Neuüberbauung massgebende Terrainverlauf kann in Anlehnung an das ursprüngliche Gelände neu definiert werden.</p> <p>⁷ Im Rahmen der Gesamtplanung von Arealen entlang des Jonenbaches ist ein ausreichender Hochwasserschutz nachzuweisen.</p> <p>⁸ Die Gesamtplanung in der Erholungszone Seleger Moor muss in Form eines Gestaltungsplans erfolgen. Der Gestaltungsplan hat Abs. 2 sinngemäss zu erfüllen und insbesondere sicherzustellen, dass sich die Bauten und Anlagen gut in die Parkumgebung einfügen und das naturnahe Gesamterscheinungsbild des Seleger Moors erhalten bleibt.</p> <p>⁹ Für Arealüberbauungen gilt neben § 71 PBG insbesondere Art. 21.</p>	<p>IVHB</p> <p>IVHB</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 4 Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1:2000 und die Daten der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>² Der rechtsgültige Zonenplan befindet sich in der Gemeindeverwaltung. Mit der Bauordnung abgegebene Zonenteilpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>Art. 4 Zonenplan</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen sind ist der rechtsgültige Zonenplan im Massstab 1:2000 1:5000 und die Daten der amtlichen Vermessung massgebend.</p> <p>² Der rechtsgültige Zonenplan befindet sich in der Gemeindeverwaltung. Mit der Bauordnung abgegebene Zonenteilpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>³ Für die Festlegungen innerhalb der Kernzone ist der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 massgebend.</p>	<p><i>Umsetzung der Vorgaben gemäss Darstellungsverordnung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>2. BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzone</p> <p>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</p> <p>¹ Bauten von besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sind im Zonenplan mit «A», «B» oder «C» speziell bezeichnet.</p> <p>² Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, Innenumbauten, Nutzungsänderungen, Farbgebungen usw.) an diesen Bauten sind bewilligungspflichtig. Veränderungen an mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind nur in Absprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen gestattet.</p> <p>³ Ersatzloser Abbruch dieser speziell bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.</p> <p>⁴ Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.</p> <p>Art. 6 Im Zonenplan mit «A» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan mit «A» bezeichnete Bauten zeichnen sich durch besondere architektonische Qualitäten oder historische Bedeutung aus und sind deshalb in Stellung, Volumen und Gesamterscheinung grundsätzlich unverändert zu erhalten. Nutzungsänderungen sind nur soweit zulässig, als diese ohne Veränderungen des Erscheinungsbildes möglich sind.</p> <p>² Im Rahmen von Renovationen kann verlangt werden, dass störende Anbauten und vorgenommene Veränderungen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.</p> <p>³ Der Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) solcher Gebäude oder von Teilen davon ist im Sinne von Abs. 1 nur zulässig, wenn mit einem Fachgutachten nachgewiesen ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind.</p>	<p>2. BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzone K/22</p> <p>Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern</p> <p>¹ Bauten von besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sind im Zonenplan Kernzonenplan mit «A», «B» oder «C» speziell bezeichnet.</p> <p>² Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, Innenumbauten, Nutzungsänderungen, Farbgebungen usw.) an diesen Bauten sind bewilligungspflichtig. Veränderungen an mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind nur in Absprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen gestattet.</p> <p>³ Ersatzloser Abbruch dieser speziell bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.</p> <p>⁴ Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.</p> <p>Art. 6 Im Zonenplan Kernzonenplan mit «A» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan Kernzonenplan mit «A» bezeichnete Bauten zeichnen sich durch besondere architektonische Qualitäten oder historische Bedeutung aus und sind deshalb in Stellung, Volumen und Gesamterscheinung grundsätzlich unverändert zu erhalten. Nutzungsänderungen sind nur soweit zulässig, als diese ohne Veränderungen des Erscheinungsbildes möglich sind.</p> <p>² Im Rahmen von Renovationen kann verlangt werden, dass störende Anbauten und vorgenommene Veränderungen entfernt werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.</p> <p>³ Der Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) solcher Gebäude oder von Teilen davon ist im Sinne von Abs. 1 nur zulässig, wenn mit einem Fachgutachten nachgewiesen ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 7 Im Zonenplan mit «B» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan mit «B» bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild in besonderem Mass.</p> <p>² Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.</p> <p>³ Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.</p>	<p>Art. 7 Im Zonenplan Kernzonenplan mit «B» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan Kernzonenplan mit «B» bezeichnete Bauten prägen die Ortsbilder mit ihrem Volumen, ihrer Stellung und ihrem Erscheinungsbild in besonderem Mass.</p> <p>² Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.</p> <p>³ Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.</p>	
<p>Art. 8 Im Zonenplan mit «C» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan mit «C» bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig, auch wenn deren Bausubstanz nicht speziell erhaltenswert ist.</p> <p>² Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) ist zulässig, wobei Stellung und Volumen soweit verändert werden dürfen, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p> <p>³ Für solche Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16.</p>	<p>Art. 8 Im Zonenplan Kernzonenplan mit «C» bezeichnete Bauten</p> <p>¹ Im Zonenplan Kernzonenplan mit «C» bezeichnete Bauten sind in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig, auch wenn deren Bausubstanz nicht speziell erhaltenswert ist.</p> <p>² Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) ist zulässig, wobei Stellung und Volumen soweit verändert werden dürfen, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.</p> <p>³ Für solche Ersatzbauten gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16.</p>	

Gültige Fassung

Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten

¹ Für sämtliche im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten in der Kernzone gelten bei Umbau sowie bei Abbruch und Neubau die Nutzungs-, Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.

² Ersatzbauten (Abbruch und Neubau) mit grundsätzlich gleicher Stellung und gleichem Volumen sind zulässig, auch wenn einzelne Massvorschriften nicht eingehalten sind. Dabei können geringfügige Abweichungen vom bestehenden Zustand bewilligt werden, sofern diese der Verbesserung der Wohnhygiene und der Reduktion des Energieverbrauchs dienen und keine berechtigten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Art. 10 Zusätzliche Neubauten

¹ Die ungefähre Lage und Stellung von zusätzlich möglichen Gebäuden auf heute nicht überbauten Flächen sind im Sinne eines informativen Hinweises im Zonenplan mit gelben Rechtecken bezeichnet.

² Verbindlich ist die im Zonenplan eingetragene Anzahl zusätzlicher Hauptgebäude. Wenn auf einem Grundstück mehr als ein möglicher Neubau eingetragen ist, muss das zulässige Bauvolumen auf diese Anzahl von Hauptgebäuden aufgeteilt werden. Zusammengebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) gelten als eine Baute.

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

Neue Fassung

Art. 9 Im ~~Zonenplan~~ Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten

¹ Für sämtliche im ~~Zonenplan~~ Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten in der Kernzone gelten bei Umbau sowie bei Abbruch und Neubau die Nutzungs-, Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.

² Ersatzbauten (Abbruch und Neubau) mit grundsätzlich gleicher Stellung und gleichem Volumen sind zulässig, auch wenn einzelne Massvorschriften nicht eingehalten sind. Dabei können geringfügige Abweichungen vom bestehenden Zustand bewilligt werden, sofern diese der Verbesserung der Wohnhygiene und der Reduktion des Energieverbrauchs dienen und keine berechtigten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Art. 10 Zusätzliche Neubauten

~~¹ Die ungefähre Lage und Stellung von zusätzlich möglichen Gebäuden auf heute nicht überbauten Flächen sind im Sinne eines informativen Hinweises im Zonenplan mit gelben Rechtecken bezeichnet.~~

~~² Verbindlich ist die im Zonenplan eingetragene Anzahl zusätzlicher Hauptgebäude. Wenn auf einem Grundstück mehr als ein möglicher Neubau eingetragen ist, muss das zulässige Bauvolumen auf diese Anzahl von Hauptgebäuden aufgeteilt werden. Zusammengebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) gelten als eine Baute.~~

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

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise				Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise				
¹ Für Neubauten gelten, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen gemäss Art. 7 bis 9, folgende Massvorschriften:				¹ Für Neubauten gelten, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen gemäss Art. 7 bis 9, folgende Massvorschriften:				
Grundmasse				Grundmasse				
				Überbauungsziffer	max.	%	22	<i>Bestandes- und Neubauten dürfen zusammen eine ÜZ von 22% nicht überschreiten.</i>
				Vollgeschosse	max.		2	
				Dachgeschosse (Schrägdach)	max.		2	
				Anrechenbare Untergeschosse	max.		1 *)	
Gebäudehöhe (vgl. auch Abs. 3)	max.	m	7.5	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (vgl. auch Abs. 3)	max.	m	7.5	<i>IVHB</i> <i>Die giebelseitige Fassadenhöhe wurde nicht reduziert. Es gilt neu der Begriff nach IVHB. Die Gesamthöhe bleibt unverändert auf 14.5m.</i>
				Giebelseitig erhöht sich die traufseitige Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe. Höchstens aber um:	max.	m	7.0	
Gebäuelänge	max.	m	25	Gebäuelänge	max.	m	25	
Gebäudebreite	max.	m	14	Gebäudebreite	max.	m	14	
Dachneigung	min.	° a. T.	35	Dachneigung	min.	° a. T.	35	
	max.		45		max.		45	
Grenzabstand	min.	m	5	Grenzabstand Grundabstand	min.	m	5	<i>Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag.</i>
Gebäudeabstand	min.	m	10	Gebäudeabstand	min.	m	10	
				*) An Hanglagen ist ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig. Als Hanglage gelten Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 10% innerhalb des bebaubaren Bereiches. Dabei muss das natürliche gewachsene Gelände weiterhin ablesbar bleiben. Die Gestaltung des Terrains hat fließende Übergänge aufzuweisen, so dass es sich gut in das Ortsbild einordnet.				<i>Gemäss Art. 11 alt BZO kann die Zahl und Anordnung der Geschosse frei gewählt werden. Mit der Einführung der Überbauungsziffer ist auch die Geschosszahl zu regeln. Damit an Hanglagen nach wie vor a.UG erstellt werden können, wird dieser Zusatz in der BZO eingeführt.</i>
² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.				² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.				<i>Die Geschosszahlen werden neu festgelegt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>³ Wenn das gewachsene Terrain mehr als 10% Neigung aufweist, darf die Gebäudehöhe auf der Talseite auf max. 8 m erhöht werden.</p>	<p>³ Wenn das gewachsene Terrain das massgebende Terrain mehr als 10% Neigung in Falllinie gemessen ein durchschnittliches Gefälle von mehr als 10 % innerhalb des bebaubaren Bereiches aufweist, darf die Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig auf der Talseite auf max. 8 m erhöht werden.</p>	<p>IVHB</p>
<p>⁴ Unter Vorbehalt von Abs. 5 sind Unterschreitungen der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände durch Näherbaurechte (auch innerhalb von Grundstücken) nicht zulässig.</p>	<p>⁴ Unter Vorbehalt von Abs. 5 sind Unterschreitungen der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände durch Näherbaurechte (auch innerhalb von Grundstücken) nicht zulässig.</p>	<p>Näherbaurechte sind in § 270 Abs. 3 PBG abschliessend geregelt.</p>
<p>⁵ Geschlossene Bauweise ist im Einvernehmen der betroffenen Nachbarn zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Dabei darf die Gebäudelänge auf max. 30 m erhöht werden.</p>	<p>⁴ Geschlossene Bauweise ist im Einvernehmen der betroffenen Nachbarn zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Dabei darf die Gebäudelänge auf max. 30 m erhöht werden.</p>	
<p>⁶ Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze als nach den Bauvorschriften zulässig, so genügt ein Gebäudeabstand von 8.5 m.</p>	<p>⁵ Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze als nach den Bauvorschriften zulässig, so genügt ein Gebäudeabstand von 8.5 m.</p>	
<p>⁷ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>⁶ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	
<p>Art. 12 Besondere Gebäude</p>	<p>Art. 12 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</p>	<p>IVHB</p>
<p>¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m² überbaute Fläche aufweisen.</p>	<p>¹ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m² Grundfläche pro Baute überbaute Fläche aufweisen.</p>	<p>IVHB und redaktionelle Anpassungen</p>
<p>² Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig.</p>	<p>² Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig. In allen anderen Fällen gilt ein Grenzabstand von min. 3.50 m.</p>	<p>Präzisierung der Vorschrift, um Unklarheiten vermeiden zu können.</p>
	<p>Art. 12a Prägende Fassade</p>	
	<p>Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.</p>	<p>Neues Element gemäss KOB</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume</p> <p>¹ Als freizuhaltende Aussenräume sind im Zonenplan Flächen bezeichnet, die zum Schutz der Ortsbilder grundsätzlich als offene Grünräume zu bestehen haben und entsprechend zu gestalten sind.</p> <p>² Das bestehende Terrain ist grundsätzlich unverändert beizubehalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten.</p> <p>³ Zäune, Hecken und hohe Bepflanzungen dürfen den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen. Bestehende Gartenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.</p> <p>⁴ Einzelne besondere Gebäude gemäss Art. 12 können bewilligt werden, wenn sie sorgfältig gestaltet sind und sich zurückhaltend dem Charakter des Freiraums unterordnen.</p> <p>⁵ Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, sind zulässig.</p> <p>⁶ Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gelten entlang von öffentlichen Gewässern die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 21 WWG).</p> <p>⁷ Zufahrten und Wege sind auf das zur Erschliessung zwingend nötige Mass zu beschränken und bestmöglich ins bestehende Terrain einzupassen.</p>	<p>Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume Wichtige Freiräume</p> <p>¹ Als freizuhaltende Aussenräume sind im Zonenplan Kernzonenplan Flächen schematisch bezeichnet, die zum Schutz der Ortsbilder grundsätzlich als offene Grünräume zu bestehen haben und entsprechend zu gestalten sind. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.</p> <p>² Das bestehende massgebende Terrain ist grundsätzlich unverändert beizubehalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten.</p> <p>³ Zäune, Hecken und hohe Bepflanzungen dürfen den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen. Bestehende Gartenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.</p> <p>⁴ Einzelne besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss Art. 12 können bewilligt werden, wenn sie sorgfältig gut gestaltet sind und sich zurückhaltend dem Charakter des Freiraums unterordnen.</p> <p>⁵ Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen massgebenden und gestalteten Terrain liegen, sind zulässig.</p> <p>⁶ Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gelten entlang von öffentlichen Gewässern die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 21 WWG).</p> <p>⁷ Zufahrten und Wege sind auf das zur Erschliessung zwingend nötige Mass zu beschränken und bestmöglich gut ins bestehende Terrain einzupassen.</p>	<p><i>Bezeichnung gemäss KOB</i></p> <p><i>Die wichtigen Freiräume im KOB sind nicht parzellenscharf festgelegt, weshalb dies auch im Kernzonenplan gelten soll.</i></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>IVHB, Vereinheitlichung der Anforderungen</i></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>Vereinheitlichung der Anforderungen</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume</p> <p>¹ Die im Zonenplan speziell bezeichneten ortstypischen Elemente (Hocheinfahrten, Brunnen) sind grundsätzlich zu erhalten.</p> <p>² Die im Zonenplan bezeichneten «markanten Bäume» sind durch sachgemässe Pflege möglichst lange zu erhalten. Müssen sie gefällt werden, ist an gleicher oder geeigneter Stelle ein neuer Baum zu pflanzen. Bei Bauvorhaben im Nahbereich solcher Bäume ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Art. 13a Ausgeprägte Platz- und Strassenräume</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten oder aufzuwerten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Die Kompetenzregelung zur Gestaltung von Staatsstrassen bleibt vorbehalten.</p> <p>Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Einzelbäume</p> <p>¹ Die im Zonenplan Kernzonenplan speziell bezeichneten ortstypischen Elemente (Hocheinfahrten, Brunnen, Mühlerad) sind ein-schliesslich ihrer charakteristischen Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Elemente mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p> <p>² Die im Zonenplan Kernzonenplan bezeichneten «markanten Bäume Einzelbäume» sind durch sachgemässe Pflege möglichst lange zu erhalten. Müssen sie gefällt werden, ist an gleicher oder geeigneter Stelle ein neuer Baum Einzelbaum zu pflanzen. Bei Bauvorhaben im Nahbereich solcher Bäume Einzelbäume ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Art. 14a Raumwirksame Mauern</p> <p>Die im Kernzonenplan bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.</p>	<p><i>Umsetzung KOB</i></p> <p><i>Konkretisierung gemäss KOB</i></p> <p><i>Anpassung an Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</i></p> <p><i>Umsetzung KOB</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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

- a. Neubauten sind als einfache Baukörper basierend auf rechteckigen Grundrissen zu konzipieren.
- b. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen (Mauern, Wände) und Öffnungen (Fenster, Türen) zu schaffen.
- c. Balkone sind einzig traufseitig und nur unter Dachvorsprüngen zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Material der Brüstungen zurückhaltend ins Fassadenbild einordnen.
- d. Zu Wohnungen gehörende Aussenräume auf den Giebelseiten sind nur zulässig, wenn sie als Loggien gestaltet und ganz ins Gebäudevolumen integriert sind.
- e. Als Fassadenmaterial sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden.
- f. Die Detailgestaltung soll sich dem Gesamtbild unterordnen.
- g. Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.
- h. Fensterbänder sind durch Setzhölzer zu gliedern.
- i. Bei nicht mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind Storen oder Rollläden zulässig, sofern die Storen- resp. Rollladenkästen in die Fassade integriert und von aussen nicht sichtbar sind.
- j. Fensterläden sind als Schieb- oder Schlagläden auszubilden.
- k. Grelle und auffällige Farben sind unzulässig.

Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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

- a. Neubauten sind als einfache Baukörper basierend auf rechteckigen Grundrissen zu konzipieren.
- b. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen (Mauern, Wände) und Öffnungen (Fenster, Türen) zu schaffen.
- c. Balkone sind einzig traufseitig und nur unter Dachvorsprüngen zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Material der Brüstungen zurückhaltend ins Fassadenbild einordnen.
- d. Zu Wohnungen gehörende Aussenräume auf den Giebelseiten sind nur zulässig, wenn sie als Loggien gestaltet und ganz ins Gebäudevolumen integriert sind.
- e. Als Fassadenmaterial sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden.
- f. Die Detailgestaltung soll sich dem Gesamtbild unterordnen.
- g. Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.
- h. Fensterbänder sind durch Setzhölzer zu gliedern.
- i. Bei nicht mit «A» und «B» bezeichneten Bauten sind Storen oder Rollläden zulässig, sofern die Storen- resp. Rollladenkästen in die Fassade integriert und von aussen nicht sichtbar sind.
- j. Fensterläden sind als Schieb- oder Schlagläden auszubilden.
- k. Grelle und auffällige Farben sind unzulässig.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</p> <p>Ein wichtiges Strukturmerkmal der Ortsbilder bildet die bestehende Dachlandschaft, die massgeblich durch grosse, ruhig wirkende Satteldächer mit Ziegeleindeckung geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a. Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken.</p> <p>b. Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile können andere Dachformen und geringere Dachneigungen bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen.</p> <p>c. Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>d. Einzelne Dachflächenfenster sind in der unteren Hälfte des Daches zulässig und dürfen max. 0.5 m² Glaslichtfläche aufweisen.</p> <p>e. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Anzahl, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Detailausbildung zurückhaltend ins Dach einfügen.</p> <p>f. Anstelle von einzelnen Dachflächenfenstern können bei grossen Dachflächen schmale Fensterbänder zugelassen werden, wenn damit die ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche besser erhalten werden kann.</p>	<p>Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer</p> <p>Ein wichtiges Strukturmerkmal der Ortsbilder bildet die bestehende Dachlandschaft, die massgeblich durch grosse, ruhig wirkende Satteldächer mit Ziegeleindeckung geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a. Die im Kernzonenplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.</p> <p>a. b. Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken.</p> <p>b. c. Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile können andere Dachformen und geringere Dachneigungen bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen.</p> <p>c. d. Als Dachaufbauten sind nur hochformatige Giebellukarnen oder querformatige Schleppegauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>d. e. Einzelne Dachflächenfenster sind in der unteren Hälfte des Daches zulässig und dürfen max. 0.6 m² Glaslichtfläche aufweisen.</p> <p>f. Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.</p> <p>g. 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.</p> <p>e. h. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Anzahl, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Detailausbildung zurückhaltend ins Dach einfügen.</p> <p>f. Anstelle von einzelnen Dachflächenfenstern können bei grossen Dachflächen schmale Fensterbänder zugelassen werden, wenn damit die ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche besser erhalten werden kann.</p>	<p><i>Umsetzung KOB</i></p> <p><i>Vereinheitlichung der Anforderungen</i></p> <p><i>Eine Erhöhung der Dachaufbautenlänge ist für eine gute Belichtung der Dachgeschosse zeitgemäss und angemessen.</i></p> <p><i>Erhöhung auf 0.60 m² entspricht z.B. einem Dachfenster mit den Massen 0.6x0.98 m</i></p> <p><i>Zur Verbesserung der Nutzung des 2. Dachgeschosses und der Steigerung der Belichtung von Dachgeschossen.</i></p> <p><i>Wird unter lit. f (neu) geregelt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>g. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>h. Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Aufschieblinge sind zulässig.</p> <p>i. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Materialwahl (wenig reflektierend) und Detailgestaltung gut ins Erscheinungsbild des Daches einfügen. Auf Objekten mit Schutzanordnungen ist deren Zulässigkeit von Fall zu Fall abzuklären.</p>	<p>g. i. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>h. j. Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Aufschieblinge sind zulässig.</p> <p>i. k. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Materialwahl (wenig reflektierend) und Detailgestaltung gut ins Erscheinungsbild des Daches einfügen. Auf Objekten mit Schutzanordnungen ist deren Zulässigkeit von Fall zu Fall abzuklären. Aufdach-Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen. Bei Schutzobjekten sowie bei Neubauten an besonders exponierten Lagen können Indach-Konstruktionen verlangt werden.</p> <p>Art. 16a Besonders gute Projekte</p> <p>Bei besonders guter Gestaltung von Neubauten, 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.</p>	<p><i>Solche Projekte müssen begutachtet werden. Durch eine kontinuierliche Gutachtertätigkeit bildet sich bald eine verlässliche Praxis.</i></p>

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
2.2 Wohnzone				2.2 Wohnzone W/20				
Art. 17 Nutzung				Art. 17 Nutzung				
In der Wohnzone sind nebst Wohnungen auch Arbeitsplätze zulässig, sofern diese mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.				In der Wohnzone sind nebst Wohnungen auch nicht störende Arbeitsplätze zulässig, sofern diese mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.				<i>Präzisierung</i>
Art. 18 Massvorschriften				Art. 18 Massvorschriften				
¹ In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:				¹ In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:				
				Grundmasse				
				Überbauungsziffer	max. %	20		
				Vollgeschosse	max.	2		
				Dachgeschosse	max.	1		
				Anrechenbare Untergeschosse	max.	1*)		
Gebäudehöhe	max.	m	7.5	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	max.	m	7.5	<i>IVHB: Ersatz durch neuen Begriff Für 1 Dachgeschoss sind 6m ausreichend.</i>
				Giebelseitig erhöht sich die traufseitige Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe. Höchstens aber um:	max.	m	6.0	
Gebäuelänge	max.	m	20	Gebäuelänge	max.	m	20	
Gebäudebreite	max.	m	12	Gebäudebreite	max.	m	12	
Grosser Grenzabstand	min.	m	7	Grosser Grenzabstand Grundabstand	min.	m	7	
Kleiner Grenzabstand	min.	m	4	Kleiner Grenzabstand Grundabstand	min.	m	4	
Dachneigung	max.	° a. T.	35	Dachneigung	max.	° a. T.	35	
				*) An Hanglagen ist ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig. Als Hanglage gelten Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 10% innerhalb des bebaubaren Bereiches. Dabei muss das natürliche gewachsene Gelände weiterhin ablesbar bleiben. Die Gestaltung des Terrains hat fließende Übergänge aufzuweisen, so dass es sich gut in das Ortsbild einordnet.				<i>Gemäss Art. 18 Abs. 2 alt BZO kann die Zahl und Anordnung der Geschosse frei gewählt werden. Mit der Einführung der Überbauungsziffer ist auch die Geschosshöhe zu regeln. Damit an Hanglagen nach wie vor a.UG erstellt werden können, wird dieser Zusatz in der BZO eingeführt.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.</p> <p>³ Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge.</p> <p>⁴ Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (beispielsweise bei ungünstiger Grundstücksform) den grossen Grenzabstand abweichend festsetzen.</p> <p>⁵ Unterschreitung der Grenzabstände gemäss Ziffer 1 durch Näherbaurechte ist nur soweit zulässig, als ein Gebäudeabstand von min. 7 m eingehalten bleibt.</p> <p>⁶ Besondere Gebäude dürfen bis 3 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>² Innerhalb des durch diese Masse definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl und Anordnung der Geschosse frei.</p> <p>² Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge.</p> <p>³ Der grosse Grenzabstand Grundabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (beispielsweise bei ungünstiger Grundstücksform) den grossen Grenzabstand Grundabstand abweichend festsetzen.</p> <p>⁴ Unterschreitung der Grenzabstände Grundabstände gemäss Ziffer Abs. 1 durch Näherbaurechte ist nur soweit zulässig, als ein Gebäudeabstand von min. 7 m eingehalten bleibt.</p> <p>⁵ Besondere Gebäude Klein- und Anbauten dürfen bis 3 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><i>Aufgrund der Beschränkung der Geschosszahl entfällt dieser Absatz</i></p>
<p>Art. 19 Gestaltungsvorschriften</p> <p>¹ Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu gestalten.</p> <p>² Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m² Glaslichtfläche sind zulässig.</p> <p>³ Mit besonderen Gebäuden darf max. 5% der Grundstücksfläche überbaut werden.</p> <p>⁴ Für eingeschossige Bauteile und besondere Gebäude sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese als begehbbare Terrassen gestaltet sind oder begrünt werden.</p>	<p>Art. 19 Gestaltungsvorschriften</p> <p>¹ Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu gestalten.</p> <p>² Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m² Glaslichtfläche sind zulässig.</p> <p>³ Mit besonderen Gebäuden Die Summe aller Klein- und Anbauten darf max. 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen. überbaut werden.</p> <p>⁴ Für eingeschossige Bauteile und besondere Gebäude für Klein- und Anbauten sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese als begehbbare Terrassen gestaltet sind oder begrünt werden.</p>	<p><i>IVHB und redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 20 Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>² Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.</p> <p>³ Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16 sind, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzung, sinngemäss anzuwenden.</p>	<p>2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 20 Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>² Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand Grundabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 5 m einzuhalten.</p> <p>³ Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 15 und 16 sind, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzung, sinngemäss anzuwenden.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>3. ERHOLUNGSZONE</p> <p>3.1 Erholungszone Seleger Moor</p> <p>Art. 20a Nutzung</p> <p>¹ Die Erholungszone dient dem Betrieb des Parks Seleger Moor. Dieser bezweckt sowohl den Erhalt des ursprünglichen Naturraums als auch die Pflege der Gartenarchitektur, die Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen sowie die Erholung und Bildung der Parkbesucher.</p> <p>² Die Parkanlage hat während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich zu sein.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen der Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan zu umschreiben.</p> <p>Art. 20b Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften vorbehältlich abweichender Bestimmungen im Gestaltungsplan.</p> <p>² Die Erholungszonenfläche darf westlich der Seleger-Moor-Strasse nicht befestigt werden.</p>	<p>3. ERHOLUNGSZONE</p> <p>3.1 Erholungszone Seleger Moor</p> <p>Art. 20a Nutzung</p> <p>¹ Die Erholungszone dient dem Betrieb des Parks Seleger Moor. Dieser bezweckt sowohl den Erhalt des ursprünglichen Naturraums als auch die Pflege der Gartenarchitektur, die Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen sowie die Erholung und Bildung der Parkbesucher.</p> <p>² Die Parkanlage hat während mehr als der Hälfte des Jahres der Öffentlichkeit zugänglich zu sein.</p> <p>³ Die zulässigen Nutzungen der Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan zu umschreiben.</p> <p>Art. 20b Bauvorschriften</p> <p>¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften vorbehältlich abweichender Bestimmungen im Gestaltungsplan.</p> <p>² Die Erholungszonenfläche darf westlich der Seleger-Moor-Strasse nicht befestigt werden.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

4. BESONDERE INSTITUTE

Art. 21 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in der Kernzone zulässig, sofern die einbezogene Arealfläche min. 2000 m² umfasst. Bereits überbaute Flächen dürfen einbezogen werden, wenn sich die Überbauung als Ganzes optimal ins Dorfbild einfügt.

² Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite können erhöht und im Innern des Areals können die Gebäudeabstände auf min. 7 m reduziert werden, sofern dadurch keine ortsfremde bauliche Verdichtung entsteht.

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

4. BESONDERE INSTITUTE

Art. 21 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in der Kernzone zulässig, sofern die einbezogene Arealfläche min. 2000 m² umfasst. Bereits überbaute Flächen dürfen einbezogen werden, wenn sich die Überbauung als Ganzes optimal ins Dorfbild einfügt.

² Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite können erhöht und im Innern des Areals können die Gebäudeabstände auf min. 7 m reduziert werden, sofern dadurch keine ortsfremde bauliche Verdichtung entsteht.

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

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 22 Umgebungsgestaltung

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

² Das gewachsene Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das gewachsene Terrain um höchstens 1 m in der Vertikalen verändert werden, wobei Fläche und Volumen von Abgrabungen und Auffüllungen sich gegenseitig ausgleichen sollen. Bei guter Gestaltung können grössere Abgrabungen für einzelne Zugänge ins Untergeschoss bewilligt werden.

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

⁴ Die Umgebung soll mit einheimischer, ortstypischer Bepflanzung möglichst naturnah gestaltet werden. Zäune und Hecken sollen sich in Bezug auf Materialien, Abmessungen und Gestaltung gut ins Gesamtbild einordnen.

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

⁶ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.5 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.3 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.

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

Art. 23 Autoabstellplätze

¹ Pro Wohnung sind zwei Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen ist. Zusätzlich ist pro drei Wohnungen ein Besucher-Abstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 22 Umgebungsgestaltung

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

² Das ~~gewachsene~~ **massgebende** Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das ~~gewachsene~~ **massgebende** Terrain um höchstens 1 m in der Vertikalen verändert werden, wobei Fläche und Volumen von Abgrabungen und Auffüllungen sich gegenseitig ausgleichen sollen. Bei guter Gestaltung können grössere Abgrabungen für einzelne Zugänge ins Untergeschoss bewilligt werden.

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

⁴ Die Umgebung soll mit einheimischer, ortstypischer Bepflanzung möglichst naturnah gestaltet werden. Zäune und Hecken sollen sich in Bezug auf Materialien, Abmessungen und Gestaltung gut ins Gesamtbild einordnen.

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

⁶ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.5 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.3 m ab Trottoirrand/Gehweg einzuhalten.

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

Art. 23 Autoabstellplätze

¹ ~~Pro Wohnung mit 1 oder 2 Zimmern ist ein Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern sind zwei Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen, wovon einer zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen~~

IVHB

Mit der Anpassung wird das aktuelle Bedürfnis und die Praxis abgebildet.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>² In der Kernzone kann zur Schonung der Schutzobjekte oder der Ortsbilder auf die Erstellung von Einstellplätzen ganz verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl angemessen reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.</p> <p>³ Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>⁴ Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.</p>	<p>ist. Zusätzlich ist pro drei Wohnungen ein Besucher-Abstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.</p> <p>² In der Kernzone kann zur Schonung der Schutzobjekte oder der Ortsbilder auf die Erstellung von Einstellplätzen ganz verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl angemessen reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.</p> <p>³ Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle oder unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind paketweise und nur in kleiner Anzahl möglich. Erforderliche offene Parkplätze sind zurückhaltend zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen (vorbehalten bleiben Gewässerschutzvorgaben).</p> <p>⁴ Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>⁵ Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.</p>	
<p>Art. 24 Weitere Abstellflächen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.</p> <p>² Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung verschiedener Abfallarten vorzusehen.</p>	<p>Art. 24 Weitere Abstellflächen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. Für Wohnungen ist in der Regel mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Besonderen Verhältnissen kann mit einer Reduktion der Anforderungen Rechnung getragen werden.</p> <p>² Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.</p> <p>³ Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung verschiedener Abfallarten vorzusehen.</p>	<p><i>Zeitgemäss werden neu Anforderungen an Umfang und Ausstattung der Veloabstellplätze vorgeschrieben.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</p> <p>¹ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2 m an die Strassen-, Weg- oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.</p> <p>Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</p> <p>Gegenüber Nichtbauzonen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Näherbaurechte im Sinne von § 270 PBG sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</p> <p>¹ Entlang Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bis 2 m an die Strassen-, Weg- oder Platzgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern.</p> <p>Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen</p> <p>Gegenüber Nichtbauzonen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Näherbaurechte im Sinne von § 270 PBG sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 26a Ausschluss von Schottergärten</p> <p>Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 26b Baumpflanzungen</p> <p>In der Wohnzone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen. Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m vorzusehen.</p>	<p><i>IVHB</i></p> <p><i>Die geplante PBG-Revision sieht einen kantonalen Mindestabstand von 3.50m vor.</i></p> <p><i>Schottergärten haben keinen ökologischen Nutzen und überhitzen den Siedlungsraum zusätzlich.</i></p> <p><i>Bäume haben auch eine ökologische Funktion. Die Vorgabe dient dem ökologischen Ausgleich, kann konkret umgesetzt werden und ist daher eine Unterstützung für das Bauamt bei der Umsetzung ökologischer Vorgaben des PBG.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	<p>Art. 26c Lichtemissionen</p> <p>Beleuchtungen im Aussenraum sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» auf das notwendige Minimum zu beschränken.</p> <p>Art. 26d Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Umsetzung der Förderung der Siedlungsökologie gemäss kommunalem REL</i></p> <p><i>Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Gemäss Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» vom 5.4.2022 (1C_233/2021) verstösst der Verzicht auf eine Mehrwertabgabe jedoch gegen Bundesrecht.</i></p> <p><i>Das RPG wurde in der Zwischenzeit durch NR und SR revidiert, sodass auch wieder auf die Erhebung eines planungsbedingten Mehrwertes verzichtet werden könnte.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil vom 15. April 1997 mit allen seitherigen Änderungen.

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

³ Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Rifferswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9. Juni 2010

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

~~¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rifferswil vom 15. April 1997 mit allen seitherigen Änderungen. Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.~~

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

~~³ Die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Rifferswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.~~

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am xxx

Aktuelle Formulierung gemäss ARE