DOKUMENTATION

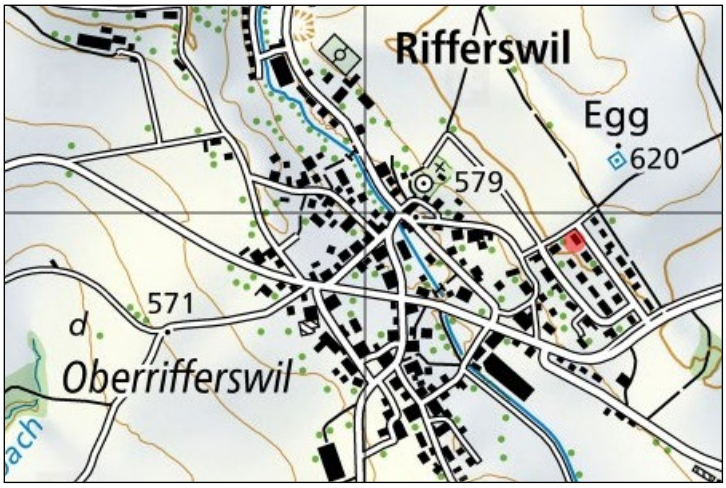
Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH

Panoramablick von der Parzelle in die Alpen und das Reusstal!

BODOMUS Immobilien GmbH

MIKRO & MAKROLAGE

Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH



BODOMUS Immobilien GmbH

BAUORDNUNG

Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH

Gemeinde Rifferswil

Bau- und Zonenordnung

Inhalt

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

2. BAUZONEN

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

2.2 Wohnzone
Art. 17 Nutzung
Art. 18 Massvorschriften
Art. 19 Gestaltungsvorschriften

2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 20 Bauvorschriften

3. Erholungszone
3.1 Erholungszone Seleger Moor
Art. 20a Nutzung
Art. 20b Bauvorschriften

4. BESONDERE INSTITUTE
Art. 21 Arealüberbauungen

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

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN
Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten

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

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

- die den Erschliessungswegen folgende Bebauung,

- die grosse Zahl wertvoller Einzelbauten,

- die Dachlandschaft mit grossen und geschlossenen Dachflächen,

- die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume.

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

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

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

Art. 2 Zoneneinteilung

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

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

Art. 3 Pflicht zur Gesamtplanung

1 In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten darf nur gebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt oder eine Arealüberbauung bewilligt ist.

2 Mit Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll erreicht werden, dass:
- die neuen Bauten in Bezug auf Stellung, Volumen und Lage im Terrain optimal in die Ortsbilder eingepasst sind
- die einzelnen Bauten hohe architektonische Qualität aufweisen
- die Umgebungsgestaltung dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht
- die Erschliessung sich mit einem Minimum an befestigter Fläche zurückhaltend in die Umgebung einfügt
- die Bauten bezüglich Wärmedämmung einen hohen Standard erreichen und sich über einen möglichst geringen Energieverbrauch ausweisen können

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

4 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet entlang der Kappelerstrasse (Teilbereich von Parzelle Kat.-Nr. 1405) ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die bestehenden Quellfassungen nicht beeinträchtigt werden.

5 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet östlich der Jonenbachstrasse (Parzellen Kat.-Nrn. 1576, 1578, 1579) gilt im Gebiet der ehemaligen Kiesgrube der ursprüngliche Geländeverlauf (gemäss Plänen vom 16. 5. 2007 und 1. 3. 2008) als gewachsenes Terrain.

6 Im Rahmen einer Gesamtplanung im Gebiet westlich der Jonenbachstrasse (Sägerei Kehrli & Co., Parzelle Kat.-Nr. 1833) ist ein angemessener Freiraum so auszuscheiden und zu gestalten, dass die bauliche Gliederung in Ober- und Unterrifferswil ablesbar bleibt. Der für eine Neuüberbauung massgebende Terrainverlauf kann in Anlehnung an das ursprüngliche Gelände neu definiert werden.

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

8 Die Gesamtplanung in der Erholungszone Seleger Moor muss in Form eines Gestaltungsplans erfolgen. Der Gestaltungsplan hat Abs. 2 sinngemäss zu erfüllen und insbesondere sicherzustellen, dass sich die Bauten und Anlagen gut in die Parkumgebung einfügen und das naturnahe Gesamterscheinungsbild des Seleger Moors erhalten bleibt.

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

Art. 4 Zonenplan

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

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

BODOMUS Immobilien GmbH

BAUORDNUNG

Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH

2. BAUZONEN

2.1 Kernzone

Art. 5 Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern

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

2 Alle baulichen Vorkehren (Erneuerungen von Bauteilen, 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.

3 Ersatzloser Abbruch dieser speziell bezeichneten Bauten ist nicht zulässig.

4 Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.

Art. 6 Im Zonenplan mit „A" bezeichnete Bauten

1 Im Zonenplan mit „A" bezeichnete Bauten zeichnen sich durch besondere architektonische Qualitäten oder historische Bedeutung aus und sind deshalb in Stellung, Volumen und Gesamterscheinung grundsätzlich unverändert zu erhalten. Nutzungsänderungen sind nur soweit zulässig, als diese ohne Veränderungen des Erscheinungsbildes möglich sind.

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

3 Der Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) solcher Gebäude oder von Teilen davon ist im Sinne von Abs. 1 nur zulässig, wenn mit einem Fachgutachten nachgewiesen ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind.

Art. 7 Im Zonenplan mit „B" bezeichnete Bauten

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

2 Im Rahmen von Erneuerungen (Umbauten, Nutzungsänderungen) sind Veränderungen im Erscheinungsbild soweit zulässig, sofern diese für die neue Nutzung erforderlich sind und der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.

3 Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nur zulässig, wenn die Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann und wenn inventarisierte Bauten vorgängig aus dem Inventar entlassen worden sind. Bei Ersatzbauten können geringfügige Veränderungen in Stellung, Volumen und Erscheinungsbild bewilligt werden, sofern der Gesamtcharakter des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleibt.

Art. 8 Im Zonenplan mit „C" bezeichnete Bauten

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

2 Ersatzbau (Abbruch und Wiederaufbau) ist zulässig, wobei Stellung und Volumen soweit verändert werden dürfen, als dies für eine neue Nutzung zwingend erforderlich ist und die Gesamtwirkung in den Ortsbildern nicht beeinträchtigt wird. Das zulässige Mass dieser Veränderungen wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat, in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons, festgelegt.

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

Art. 9 Im Zonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten

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

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

Art. 10 Zusätzliche Neubauten

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

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

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

Art. 11 Massvorschriften für Neubauten, Bauweise

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

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

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

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

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

5 Geschlossene Bauweise ist im Einvernehmen der betroffenen Nachbarn zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Dabei darf die Gebäudelänge auf max. 30 m erhöht werden.

6 Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als nach den Bauvorschriften zulässig, so genügt ein Gebäudeabstand von 8.5 m.

7 Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 12 Besondere Gebäude

1 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 PBG dürfen max. 40 m² überbaute Fläche aufweisen.

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

Art. 13 Freizuhaltende Aussenräume

1 Als freizuhaltende Aussenräume sind im Zonenplan Flächen bezeichnet, die zum Schutz der Ortsbilder grundsätzlich als offene Grünräume zu bestehen haben und entsprechend zu gestalten sind.

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

3 Zäune, Hecken und hohe Bepflanzungen dürfen den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen. Bestehende Gartenanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

4 Einzelne besondere Gebäude gemäss Art. 12 können bewilligt werden, wenn sie sorgfältig gestaltet sind und sich zurückhaltend dem Charakter des Freiraums unterordnen.

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

6 Für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gelten entlang von öffentlichen Gewässern die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften (§ 21 WWG).

7 Zufahrten und Wege sind auf das zur Erschliessung zwingend nötige Mass zu beschränken und bestmöglich ins bestehende Terrain einzupassen.

Art. 14 Ortstypische Elemente, markante Bäume

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

2 Die im Zonenplan bezeichneten „markanten Bäume" sind durch sachgemässe Pflege möglichst lange zu erhalten. Müssen sie gefällt werden, ist an gleicher oder geeigneter Stelle ein neuer Baum zu pflanzen. Bei Bauvorhaben im Nahbereich solcher Bäume ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Art. 15 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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

a) Neubauten sind als einfache Baukörper basierend auf rechteckigen Grundrissen zu konzipieren.

b) Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen Flächen (Mauern, Wände) und Öffnungen (Fenster, Türen) zu schaffen.

c) Balkone sind einzig traufseitig und nur unter Dachvorsprüngen zulässig und müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Material der Brüstungen zurückhaltend ins Fassadenbild einordnen.

d) Zu Wohnungen gehörende Aussenräume auf den Giebelseiten sind nur zulässig, wenn sie als Loggien gestaltet und ganz ins Gebäudevolumen integriert sind.

e) Als Fassadenmaterial sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden.

f) Die Detailgestaltung soll sich dem Gesamtbild unterordnen.

g) Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.

h) Fensterbänder sind durch Setzhölzer zu gliedern.

i) Bei nicht mit „A" und „B" bezeichneten Bauten sind Storen oder Rollläden zulässig, sofern die Storen- resp. Rollladenkästen in die Fassade integriert und von aussen nicht sichtbar sind.

j) Fensterläden sind als Schieb- oder Schlagläden auszubilden.

BODOMUS Immobilien GmbH

k) Grelle und auffällige Farben sind unzulässig.

Art. 16 Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer

Ein wichtiges Strukturmerkmal der Ortsbilder bildet die bestehende Dachlandschaft, die massgeblich durch grosse, ruhig wirkende Satteldächer mit Ziegeleindeckung geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, gelten folgende Bestimmungen:

a) Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden und mit Tonziegeln einzudecken.

b) Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile können andere Dachformen und geringere Dachneigungen bewilligt werden, wenn sie sich sehr gut ins Gesamtbild einfügen.

c) Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein.

d) Einzelne Dachflächenfenster sind in der unteren Hälfte des Daches zulässig und dürfen max. 0.5 m^2 Glaslichtfläche aufweisen.

e) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Anzahl, Grösse, Gestaltung, Materialwahl und Detailausbildung zurückhaltend ins Dach einfügen.

f) Anstelle von einzelnen Dachflächenfenstern können bei grossen Dachflächen schmale Fensterbänder zugelassen werden, wenn damit die ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche besser erhalten werden kann.

g) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

h) Der Dachrand ist schlank zu gestalten; Aufschieblinge sind zulässig.

i) Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Materialwahl (wenig reflektierend) und Detailgestaltung gut ins Erscheinungsbild des Daches einfügen. Auf Objekten mit Schutzanordnungen ist deren Zulässigkeit von Fall zu Fall abzuklären.

2.2 Wohnzone

Art. 17 Nutzung

In der Wohnzone sind nebst Wohnungen auch Arbeitsplätze zulässig, sofern diese mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.

Art. 18 Massvorschriften

1 In der Wohnzone gelten folgende Massvorschriften:

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

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

3 Bei Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge.

4 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (beispielsweise bei ungünstiger Grundstücksform) den grossen Grenzabstand abweichend festsetzen.

5 Unterschreitung der Grenzabstände gemäss Ziffer 1 durch Näherbaurechte ist nur soweit zulässig, als ein Gebäudeabstand von min. 7 m eingehalten bleibt.

6 Besondere Gebäude dürfen bis 3 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 19 Gestaltungsvorschriften

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

2 Einzelne Dachflächenfenster mit max. 0.8 m^2 Glaslichtfläche sind zulässig.

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

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

2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 20 Bauvorschriften

1 Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

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

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

3. ERHOLUNGSZONE

3.1 Erholungszone Seleger Moor

Art. 20a Nutzung

1 Die Erholungszone dient dem Betrieb des Parks Seleger Moor. Dieser bezweckt sowohl den Erhalt des ursprünglichen Naturraums als auch die Pflege der Gartenarchitektur, die Zucht und Zurschaustellung von besonderen Pflanzen sowie die Erholung und Bildung der Parkbesucher.

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

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

Art. 20b Bauvorschriften

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

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

4. BESONDERE INSTITUTE

Art. 21 Arealüberbauungen

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

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

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

5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 22 Umgebungsgestaltung

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

2 Das gewachsene Terrain ist möglichst unverändert beizubehalten. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen darf das gewachsene Terrain um höchstens

1 m in der Vertikalen verändert werden, wobei Fläche und Volumen von Abgrabungen und Auffüllungen sich gegenseitig ausgleichen sollen. Bei guter Gestaltung können grössere Abgrabungen für einzelne Zugänge ins Untergeschoss bewilligt werden.

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

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

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

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

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

Art. 23 Autoabstellplätze

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

2 In der Kernzone kann zur Schonung der Schutzobjekte oder der Ortsbilder auf die Erstellung von Einstellplätzen ganz verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl angemessen reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über diese Reduktion.

3 Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m^2 anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.

4 Für andere Nutzungsarten ist die kantonale Wegleitung massgebend.

Art. 24 Weitere Abstellflächen

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

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

Art. 25 Strassenabstand unterirdischer Gebäude

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

BODOMUS Immobilien GmbH

BAUORDNUNG

Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH

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

Art. 26 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen

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

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

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

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

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

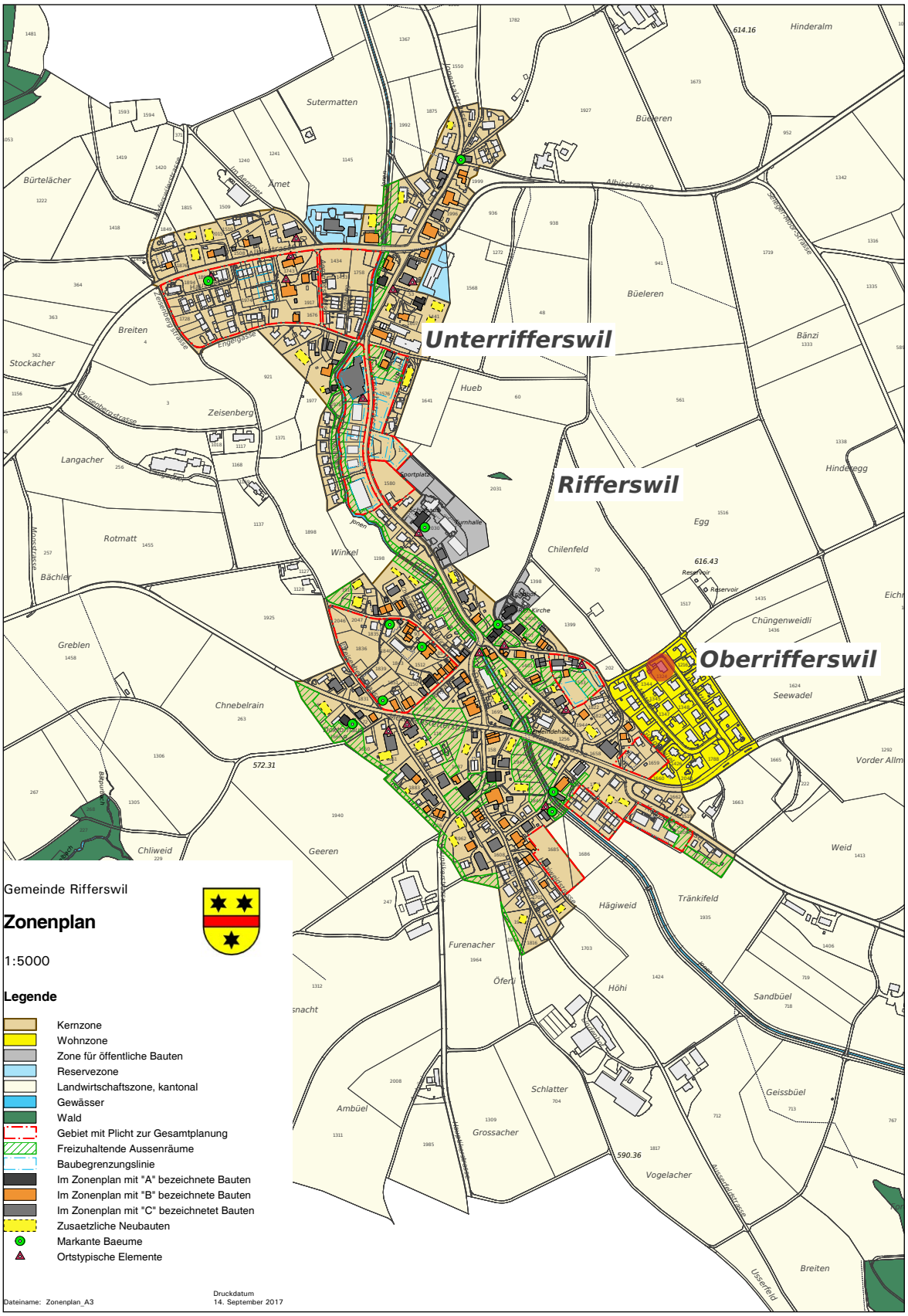
Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9. Juni 2010
(1. Ergänzung vom 7. Dezember 2016)

Gemeindepräsident M. Fuchs Gemeindeschreiber B. Hänni

BODOMUS Immobilien GmbH

ZONENPLAN

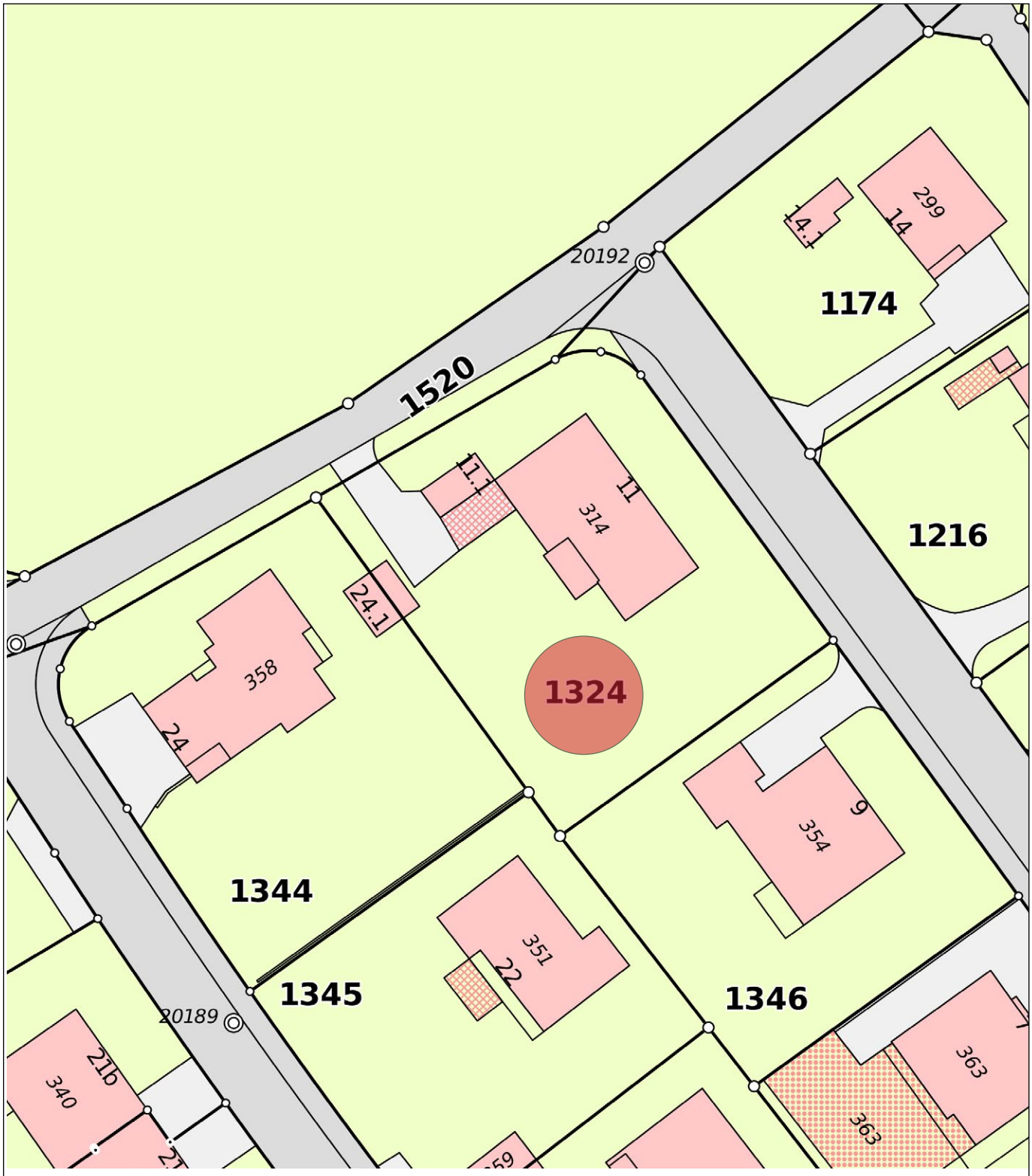
Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH



BODOMUS Immobilien GmbH

KATASTERPLAN

Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 28.11.2019 00:17:37

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500

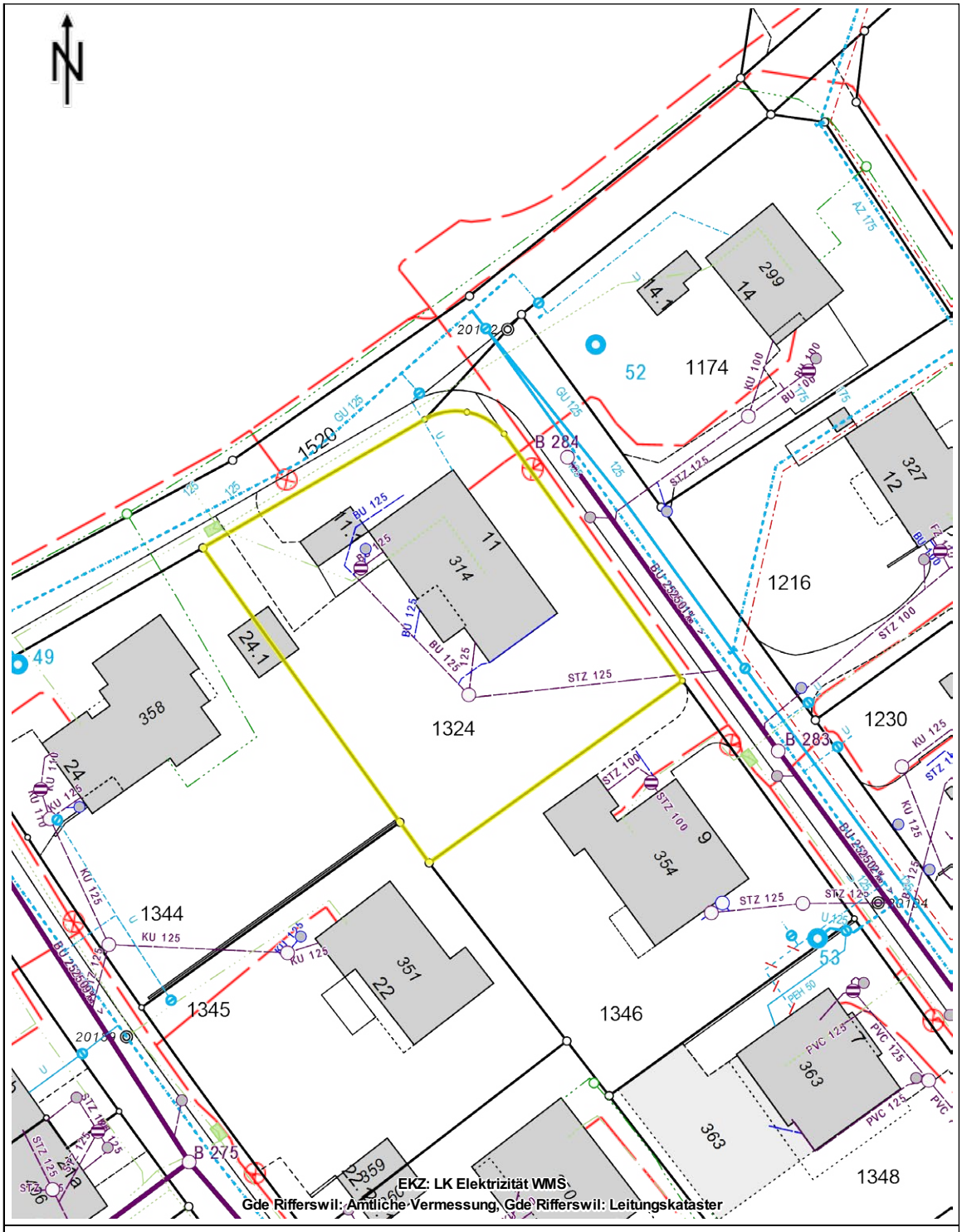
0 5 10 15m

Zentrum: [2680322.97,1232958.82]

BODOMUS Immobilien GmbH

LEITUNGSKATASTERPLAN

Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH



Gemeinde Rifferswil, Jonenbachstrasse 1, 8911 Rifferswil
044 764 11 50, www.rifferswil.ch

10 m
20.01.2020 /

Dieser Plan hat keine Gültigkeit als Katasterplan der amtlichen Vermessung.

| WebGIS350 gpw | |

BODOMUS Immobilien GmbH

INFORMATION

Parzelle, Im Mattler 11, Nr. 1324, 8911 Rifferswil/ZH

Baulandparzelle im idyllischen Rifferswil ca. 20 Minuten ab Zug und Zürich, Nähe Türlersee kaufen?

Rifferswil liegt bei Hausen am Albis, 15 Autominuten ab Zug und 20 Minuten ab Zürich-City. Mit Sorgfalt hat man den schönen, ländlichen Charakter im Dorf über die Jahre erhalten.

Die Baulandparzelle befindet sich 500m vom bekannten Naherholungsgebiet Park Seleger Moor (Rhododendren- und Azaleenparadies) und 15 Minuten vom Türlersee entfernt an sonnig, erhöhter Südwestlage in Oberrifferswil mit Panoramablick in die Alpen. (Fotos)

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in 15 Minuten zu Fuss oder per Bus erreichbar.

Das Grundstück wird ohne Architekturverpflichtung verkauft. Die Parzellenform von ca. 35 x 30 m eignet sich auch ideal für ein grosszügiges Doppeleinfamilienhaus mit Umschwung.

Auf der Parzelle steht ein rückbaufälliges Einfamilienhaus, dessen Keller in Massiv- und der Hochbau in Holzständerbauweise gefertigt ist.

Angaben und Auszug aus der Bauordnung:

Zone:	Wohnzone	**Gebäudehöhe:**	max. 7.5 m
Fläche:	1060 m²	**Gebäudelänge:**	max. 20 m
Form:	Ideal ca. 30 x 35 m	**Gebäudebreite**	max. 12 m
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung	**Grosser Grenzabstand:**	min. 7 m
Preis Basis:	CHF 1300.- /m² nach Angebot	**Kleiner Grenzabstand:**	min. 4 m
Rückbau bestehende Liegenschaft:	Zulasten der Käuferschaft	**Dachneigung:**	max. 35° a.T.

Rufen Sie uns an! - Wir freuen uns auf Sie!
Verlangen Sie über Telefon 079 335 00 00 oder 056 633 32 43 Herrn Albert Seiler
Längenstrasse 26 | 8964 Rudolfstetten | seiler@bodomus.ch

BODOMUS Immobilien GmbH