

Gesamtrevision Nutzungsplanung Wädenswil

Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung BZO Hütten

Entwurf vom 14. März 2022

Zeichenerläuterung

nBZO: Entwurf der BZO

Zu aktualisierende Abschnitte

Rechtskräftige BZO Hütten

Die Gemeinde Hütten 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 (Fassung vom 1. September 1991) die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen. Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

I. Zonenordnung

Art. 2 Zoneneinteilung

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

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone	K	III

Entwurf BZO-Revision

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. März 2017 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zweck

Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung

Grundsatz Die BZO bezweckt eine geordnete Bebauung und eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität. Dabei werden die lokalen Eigenschaften und Identitäten, das Ortsbild, die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gestaltung, die Gesundheit und Sicherheit, der Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, die Förderung der Biodiversität, der ökologische Ausgleich und die klimaangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

II. Zonenplan

Art. 2 Zonen

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

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone 5	K5	III
Kernzone 4	K4	III
Kernzone 3	K3	III

Rechtskräftige BZO Hütten			
Quartiererhaltungs-zone		Q	II
Wohnzone A	2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B	2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone C	2 Geschosse	W2C	II
Wohnzone	1 Geschoss	W1A	II
Wohnzone	1 Geschoss	W1B	II
Gewerbezone		G	III
Zone für öffentliche Bauten		Oe	II
Erholungszone		E	
Freihaltezone		F	
Reservezone		R	
Landwirtschafts-zone		Lw	III

Entwurf BZO-Revision		
Kernzone 2	K2	III
Spezialkernzone	KS	III
Kernzone Brauerei-Areal	KB	III
Zentrumszone	Z5	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30 %	II
Dreigeschossige Wohnzone A	W3A / 45 %	II
Dreigeschossige Wohnzone B	W3B / 60 %	II
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70 %	II / III *
Fünfgeschossige Wohnzone	W5 / 85 %	II / III *
Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG3 / 70 %	III
Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG4 / 85 %	III
Fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG5 / 100 %	III
Industrie- und Gewerbezone A	IGA	IV
Industrie- und Gewerbezone B	IGB	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III *
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III

* gemäss Bezeichnung in Zonenplan

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 1 Zonenplan, Ergänzungspläne und Kernzonenplan

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes Mst. 1:5000, die Ergänzungspläne Mst. 1:2500 bzw. Mst. 1:500 und der Kernzonenplan Mst. 1:1000 zur Darstellung der genauen Zonengrenzen und für die besonderen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung massgebend.

Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutzzonen sind in der amtlichen Vermessung definiert.

² Die Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan Mst. 1:5000 vor. Es sind dies:

- Der Waldabstandslinienplan Mst. 1:2500 vom 17.7.1985 (RRB Nr. 2775)
- Zonengrenzenpläne Mst. 1:500 und Mst. 1:2000 vom 26.10.1993
- Kernzonenplan Mst. 1:1000 vom 22.11.2004.

³ Der Erschliessungsplan Mst. 1:5000, genehmigt mit RRB Nr.2775 am 17.7.1985 gibt Aufschluss über die für die Groberschliessung notwendigen öffentlichen Werke und Anlagen.

1 Bauzonen

1.1 Kernzone

Art. 11 Nutzweise / Bauweise

Entwurf BZO-Revision

Art. 3 Massgebende Pläne

Zonenplan ¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5'000.

Kernzonen ² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne 1-3 im Massstab 1:2'500.

Ergänzungspläne ³ Daneben gelten die folgenden Ergänzungspläne und weiteren Pläne:
— Ergänzungsplan «Mischnutzung» und «Erdgeschossnutzung»
— Ergänzungsplan «Aussichtsschutz»
— Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»
— Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum»
— Waldabstandslinienplan

Rechtsgültige Pläne ⁴ Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Planen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

III. Bauzonen

A. Kernzonen

Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise

Zweck ¹ Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, die Bewahrung des Charakters der übrigen historischen Bebauung mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie die qualitativ hochwertige Ergänzung des historischen Ortsbilds.

Rechtskräftige BZO Hütten

¹ Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und Gewerbe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sind zulässig.

² Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan grau dargestellten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes umgebaut oder ersetzt werden. Die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus sind zu übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen sowie Firsthöhen.

Entwurf BZO-Revision

Allgemeine Gestaltungs-
vorschrift ² Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Materialien und Farben sowie die Detailgestaltung.

Nutzweise ³ In den Kernzonen sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig.

Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude

Profilertyp
«Charakter» ¹ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit Profilertyp «Charakter» markiert sind, müssen bei Umbau oder Ersatz das bestehende Volumen und die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere die Stellung und Kubatur, Anzahl Vollgeschosse, Trauflinie und Dachverlauf, übernehmen.

Abweichungen bei
Gebäuden mit Profilertyp
«Charakter» ² Abweichungen vom Volumen und den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters oder übergeordneten Interessen der Verkehrssicherheit liegt oder bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ ergänzen. Bei bestehenden Gebäuden, die heute überhohe Raumstrukturen aufweisen, darf bei Umbau und Ersatz von der bestehenden Anzahl Vollgeschosse abgewichen werden.

Profilertyp «Struktur» ³ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit Profilertyp «Struktur» markiert sind, müssen sich am Volumen und an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere an Stellung und Kubatur, orientieren.

Rechtskräftige BZO Hütten

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen und Verbesserungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Art. 9 Freiflächen, Umgebung

⁵ Innerhalb der im Kernzonenplan mit einer grünen Schraffur bezeichneten Freiflächen sind nur sicker-fähige Beläge zulässig.

Art. 5 Neubauten

¹ Sofern nicht Art. 4 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen.

² Neubauten dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt

Entwurf BZO-Revision

Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der K2, K3, K4, K5 sowie in der KB ⁴ Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile in der K2, K3, K4, K5 sowie in der KB gelten bei Um- und Ersatzbauten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 7.

Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der KS ⁵ In der KS sind Um- und Ersatzneubauten von im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäuden zulässig. Sie müssen sich an Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes orientieren. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden.

Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der KS Seestrasse ⁶ In der KS an der Seestrasse dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden. Ersatzneubauten sowie eine Umnutzung zu Wohnen sind nicht zulässig.

Art. 6 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Grundsatz ¹ Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten wichtigen Freiräume sowie die ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und nach Möglichkeit angemessen aufzuwerten.

Spezielle Bestimmung für wichtige Freiräume ² In den speziell bezeichneten Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig. Untergeordnete, nicht überdachte und nicht eingewandete Sitzplätze können zugelassen werden.

Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Rechtskräftige BZO Hütten

werden, die im Kernzonenplan mit einer roten Schraffur markiert oder mit einer Baubegrenzungslinie umschlossen sind

³ Für die im Kernzonenplan rot schraffierten Bereiche gelten für Neubauten die folgenden Grundmasse:

			K
Vollgeschosse	max.		2
Dachgeschosse	max.		1
Grenz-/Strassenabstand	min.	m	5.0
Gebäudehöhe	max.	m	7.5

Entwurf BZO-Revision

Grundsatz

¹ Für Neubauten sowie Um- und Ersatzbauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen gelten folgende Massvorschriften:

Kernzonen:	K5	K4	K3	K2	KS (Spezialkernzone)	KB (Brauerei-Areal)
Vollgeschosse max.	5	4	3	2	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	1		---
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	3.5m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m
Taufseitige Fassadenhöhe max.	16.5m	13.5m	10.5m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei Flachdächern (unter Vorbehalt von Abs. 6)

Rechtskräftige BZO Hütten

Firsthöhe	max.	m	5.0
Gebäude-/Gesamtlänge	max.	m	22.0
Gebäudebreite	max.	m	12.5
Überbauungsziffer besondere Gebäude	max.	%	5

⁴ Innerhalb der mit einer Baubegrenzungslinie bezeichneten Bereiche gelten für Neubauten die im Kernzonenplan eingetragenen Grundmasse. Soweit im Kernzonenplan keine maximale Gebäudebreite festgelegt ist, dürfen Neubauten mit ihrer Fassade bis auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden.

Entwurf BZO-Revision

Giebelseitige Fassadenhöhe max.	22 m	19 m	16 m	13 m	---	18 m
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	III	III
Baumassenziffer max.	---	---	---	---	---	5.0 m ³ /m ²
Grünflächen-ziffer gemäss Art. 36 **	20%	20 %	20 %	20 %	---	---

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

** Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksgrösse von 500 m².

Kernzone S
(Spezialkernzone)

² In der Kernzone S ist die Erstellung zusätzlicher Gebäude nicht gestattet.

Kernzone
Brauerei-Areal

³ In der Kernzone Brauerei-Areal gelten folgende Bestimmungen:
 Bei Bauweise mit Flachdach ist über der max. zulässigen Gebäudehöhe kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
 Entlang der Einsiedlerstrasse darf, mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten, die höchste Höhe der Gebäude im Bereich nördlich des Kamins die Kote von 438.00 m.ü.M. im Bereich südlich des Kamins die Kote von 441.50 m.ü.M. nicht überschreiten.
 In der ganzen Kernzone E sind insgesamt höchstens 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Art. 8 Stellung der Bauten

Rechtskräftige BZO Hütten

⁵ Bezeichnet der Kernzonenplan eine oder mehrere zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese grundsätzlich einhalten. Für einzelne Gebäudeteile gilt ein Projektierungsspielraum von + / - 1.0 m. Die vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen sind zu übernehmen.

⁶ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo dies durch die im Kernzonenplan eingezeichneten Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch die zwingenden Baubegrenzungslinien verlangt wird.

⁷ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch ausserhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Flächen für Neubauten und unter den Voraussetzungen von Art. 32 BZO erstellt werden. Innerhalb der im Plan bezeichneten Freiflächen ist das Erstellen von besonderen Gebäuden nicht gestattet.

⁸ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) findet keine Anwendung.

Art. 7 Dachform, Dacheindeckung, Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für besondere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Entwurf BZO-Revision

Baubegrenzungslinien ¹ Sind in den Kernzonenplänen Baubegrenzungslinien bezeichnet, müssen Hauptgebäude bei Ersatz oder Neubau an die Baubegrenzungslinie gebaut werden.

Bauen auf die Strassengrenze ² Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist unter Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift gemäss Art. 30 sowie unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene sowie allfälliger Baubegrenzungslinien oder Profilerhaltungslinien gestattet.

Grenzbau ³ Der Grenzbau ist mit der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn erlaubt. Die nachbarliche Zustimmung ist nicht erforderlich im Ausmass, in dem an ein bestehendes Gebäude auf der gemeinsamen Grenze angebaut werden kann. Allfällige Baubegrenzungs- oder Profilerhaltungslinien bleiben vorbehalten.

Art. 9 Gestaltung der Erdgeschosse

Höhenlage Der fertige Erdgeschossfussboden darf entweder höchstens 1.50 m über dem tiefsten oder maximal 0.50 m über dem höchsten Punkt der Fassadenlinie liegen. Der fertige Erdgeschossfussboden muss mehrheitlich über der Fassadenlinie angeordnet sein, ausser das massgebende Terrain verfügt über eine mehrheitliche Steigung von mehr als 30 Grad.

Art. 10 Dachgestaltung

Dachformen ¹ In den Kernzonen K2, K3 und KS sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen. Abweichungen sind zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet werden kann. In den übrigen Kernzonen sind Schrägdächer und Flachdächer zulässig.

Rechtskräftige BZO Hütten

² Soweit der Kernzonenplan zwingende Firstrichtungen bezeichnet, sind diese bei Neubauten einzuhalten.

³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Für besondere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile sind auch andere Bedachungsmaterialien gestattet.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseits höchstens 70 cm und giebelseits höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Art.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben (Neigung min. 12° alter Teilung) auszubilden. Sie haben hinsichtlich Stil dem Gebäude sowie der ortsüblichen Gestaltung zu entsprechen. In der Regel ist dasselbe Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach zu verwenden.

² Die Traulinien des Hauptdaches dürfen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

³ Dachaufbauten sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁵ Einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.5 m² sind zulässig.

⁶ Solaranlagen sind unter Vorbehalt einer besonders guten Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen. Sichtbare Solaranlagen sind in das Dach zu integrieren.

Art. 6 Gestaltung der Bauten

¹Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.

Entwurf BZO-Revision

² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

Dachaufbauten

³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich harmonisch ins Gebäudevolumen eingliedern und unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

Dacheinschnitte

⁴ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster

⁵ Dachflächenfenster müssen sich unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

Art. 11 Fassadengestaltung

Rechtskräftige BZO Hütten

² Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen. Reflektierende Materialien sind nicht gestattet.

³ Türen, Tore, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in der Regel in Holz zu erstellen.

⁴ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

⁵ Schaufenster von Ladengeschossen sind mit Fassadenpfeilern zu unterteilen.

⁶ Balkone sind in der Regel in Form von Lauben zu gestalten. Sie sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. In Form und Grösse hat die Proportion der Balkone in einem guten Verhältnis zu Gebäude' Fassade und Dachvorsprung zu stehen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien erlaubt.

⁷ Erker sind nur über ein Vollgeschoss zulässig. Sie dürfen in keinem Punkt über das jeweilige Dachgesims vorspringen. Die Unterkante eines Erkers muss mindestens 1.50 m über dem gestalteten Boden liegen.

⁸ Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

Art. 10 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten; Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Entwurf BZO-Revision

Bewilligungspflicht Für Fassadenänderungen in Bezug auf die Materialwahl, Farbgebung und Bearbeitungsart ist eine baurechtliche Bewilligung nötig.

Art. 12 Balkone und Erker

Grundsatz ¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

² Balkone, Erker und ähnliche Bauteile dürfen nur erstellt werden, wenn die Trauflinie nicht durchbrochen wird. Erker und ähnliche Bauteile müssen mind. 1.50 m über dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 13 Kleinbauten

Kleinbauten Kleinbauten dürfen höchstens 3 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Art. 14 Reklamen

Reklamen Am Gebäude sind nur Eigenreklamen zulässig, die sich besonders gut ins Ortsbild einfügen. Sämtliche Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig. Der Stadtrat kann Reklameleitlinien erlassen.

Art. 15 Garagen und Autoabstellplätze

Grundsatz Garagen und Autoabstellplätze sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 9 Freiflächen, Umgebung

¹Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Der gewachsene Boden darf bis höchstens 0.5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen.

²Baumgruppen, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

⁴Es dürfen nur einheimische Bäume gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

³ Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht, Modell

¹Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig; ein gleiches gilt für die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges.

²Der Abbruch von Gebäuden wird bewilligt, wenn die Erstellung eines Ersatzbaues oder eines Neubaues gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

³Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten ist mit der Baueingabe ein Modell im Massstab 1:500, welches auch die Nachbarliegenschaften umfasst, einzureichen. Ergänzend dazu kann eine Visualisierung des Bauvorhabens, unter Einschluss der umgebenden Bauten, verlangt werden.

Art. 12 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

Entwurf BZO-Revision

Art. 16 Bepflanzung / Baumbestand

Baumschutz	Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen. Massnahmen, welche die bezeichneten Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.
------------	--

Art. 17 Abbrüche / Renovationen

Bewilligungspflicht für Abbrüche	¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
----------------------------------	---

Ortsbild	² Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn der Gebietscharakter und benachbarte Schutzobjekte nicht negativ beeinträchtigt werden oder wenn die Erstellung eines baurechtlich bewilligten neuen Projekts gesichert ist.
----------	---

Rechtskräftige BZO Hütten

1.2 Quartiererhaltungszone «Vordere Hanfländer»

Art. 13 Ausnützung / Grundmasse

¹ Bei Ersatz- oder Umbauten darf die bestehende Überbauungsziffer für Hauptgebäude bis höchstens 30% erhöht werden.

² Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

³ Insgesamt darf die Überbauungsziffer für Hauptgebäude und besondere Gebäude zusammen höchstens 35% betragen.

⁴ Für Neubauten gelten die Bestimmungen der Grundmasse gemäss der Wohnzone W2A.

Art. 14 Gestaltung der Bauten

Bauliche Massnahmen haben sich in ihrer Gestaltung gut in das vorherrschende Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung einzuordnen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Einheitlichkeit der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 15 Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

Entwurf BZO-Revision

B. Zentrumszone

Art. 18 Grundmasse

Grundsatz

In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

Zone	Z5
ES	III
Vollgeschosse max.	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1
Traufseitige Fassadenhöhe	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	22 m
Grenzabstand min.	3.5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 **	20 %

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

** Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksgrösse von 500 m².

Art. 19 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe In der Zentrumszone ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig.

Art. 20 Dachgestaltung

Einordnung ¹ Dächer, insbesondere Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Gebäudevolumen einfügen und gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.

Dachformen ² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.

Rechtskräftige BZO Hütten

1.3 Wohnzone

Art. 16 Grundmasse

Zone		W2A	W2B	W2C	W1A	W1B
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	25.0	22.0	18.0	18.0	18.0
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Vollgeschosse	max.	2	2	2	1	1
Anrechenbares Dachgeschoss	max.	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	--	1	1
Gebäudehöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	5.0	4.5

Entwurf BZO-Revision

Dachflächenfenster ⁴ Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

Art. 21 Balkone und Erker

Grundsatz ¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

² Balkone, Erker und ähnliche Bauteile dürfen nur erstellt werden, wenn die Traufflinie nicht durchbrochen wird. Erker und ähnliche Bauteile müssen mind. 1.50 m über dem massgebenden Terrain liegen.

C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezon

Art. 22 Grundmasse

Grundmasse ¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Wohnzonen:	W2 / 30 %	W3A / 45 %	W3B / 60 %	W4 / 70 %	W5 / 85 %
Ausnutzungsziffer	30 %	45 %	60 %	70 %	85 %
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	3	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	0	0	0	0	0
Taufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	6 m	9 m	9 m	12 m	15 m

Rechtskräftige BZO Hütten

Gebäude-/Gesamtlänge	max. m	25.0	20.0	20.0	15.0	15.0
Grundabstand	min. m	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Freiflächenziffer	min. %	25.0	30.0	30.0	30.0	40.0

Entwurf BZO-Revision

Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	11.5 m	14.5 m	14.5 m	17.5 m	20.5 m
Gebäuelänge max.	Wädenswil: 30 m Schönenberg und Hüt-ten: 20 m	Wädenswil: 40 m Schönenberg: 25 m	Wädenswil: 40 m ** Hüt-ten: 25 m	50 m	60 m
Grundgrenz-abstand min.	4 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	60 %	60 %	60 %	40 %	40 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %	15 %	25 %	25 %

Wohn- und Gewerbezon:	WG3 / 70 %	WG4 / 85 %	WG5 / 100 %
Ausnutzungsziffer	70 %	85 %	100 %
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1
Taufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	13.5 m	16.5 m

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	16 m	19 m	22 m
Gebäudelänge max.	40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	40 %	40 %	40 %
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	25 %	25 %	25 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %

Mehrlängenzuschlag

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

² In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um die Hälfte der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:

W2	8 m
W3A, W3B, W4, W5	10 m
WG3, WG4, WG5	10 m

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 17 Nutzweise / Bauweise

¹ In den Zonen W1A und W1B ist die offene Bauweise Vorschrift. In den Zonen W2A, W2B und W2C ist die geschlossene Bauweise bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

³ Der Ausbau der Untergeschosse ist nur im Rahmen der Vorschriften von Art. 16 zulässig. In den Zonen W2C, W1A und W1B sind Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen, mit Ausnahme von Haus und Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen, verboten.

² In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe gestattet.

Entwurf BZO-Revision

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 10 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Art. 23 Bauweise

Sichtbarkeit von
Untergeschossen

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein.

Art. 24 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe

¹ In den Wohnzonen ist höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.

² In den Wohn- und Gewerbebezonen ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig. Es gelten die minimalen Nichtwohnanteile gemäss Art. 49.

³ In lärmvorbelasteten Gebieten mit Empfindlichkeitsstufe ES III ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Art. 25 Terrassenhäuser

Grundmasse

Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet.

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 17 Dachformen, Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch Pultdächer mit geringerer Neigung oder Flachdächer gestattet werden.

Entwurf BZO-Revision

Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In den Wohnzonen W4 / 70 % und W5 / 85 % und in den Wohn- und Gewerbezon WG4 / 85 % und WG5 / 100 % gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m.
Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

Art. 26 Gestaltung von Vorzonen

Grundsatz	¹ Entlang von Strassen darf in der Regel höchstens ein Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.
Versickerung und Beschattung	² Vorplätze sowie Abstellplätze sind, sofern möglich, mit einem sickerfähigen Belag auszuführen. Nicht sickerfähige Flächen sind nach Möglichkeit und sofern es die Verkehrssicherheit erlaubt mit Bäumen oder grossen Büschen zu beschatten.

Art. 27 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Mindestfläche	Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel-, Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20 % der zum Wohnen anrechenbaren Geschossfläche herzurichten.
---------------	---

Art. 28 Dachgestaltung

Einordnung	¹ Dächer, insbesondere Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäudevolumen einfügen und sich gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.
Dachformen	² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.
Dachformen in Schönenberg und Hütten	³ In Schönenberg und Hütten sind auf Hauptgebäuden Schrägdächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen. Abweichungen sind zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet werden kann.

Rechtskräftige BZO Hütten

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Lukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Die Dachneigung der Dachaufbauten muss minimal 3° alter Teilung betragen.

³ Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf pro Fenster maximal 0.7 m² betragen. Die Fenster sind hochrechteckig anzuordnen.

⁴ Nichtanrechenbare Dachgeschosse dürfen weder natürlich belichtet noch beheizt werden.

1.4 Gewerbezone

Art. 19 Grundmasse

Baumassenziffer	max.	m ³ /m ²	2.0
Gebäudehöhe	max.	m	8.0

Entwurf BZO-Revision

Dachaufbauten ⁴ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Dacheinschnitte ⁵ Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.

Dachflächenfenster ⁶ Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

D. Industrie- und Gewerbezone

Art. 29 Grundmasse

Grundsatz In der Industrie- und Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:

Zonen	Industrie- und Gewerbezone	
	IGA	IGB
Baumassenziffer, max.	8.0 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ²
Überbauungsziffer max.	60 %	50 %
Empfindlichkeitsstufe	IV	III
Gesamthöhe	22 m	15 m

Rechtskräftige BZO Hütten			
Gebäude-/Gesamtlänge	max.	m	50.0
Grundabstand	min.	m	5.0
Art.20 Erhöhter Grenzabstand			
Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Wohnzone (inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag).			

Art. 21 Nutzweise / Bauweise

In der Gewerbezone sind industrielle und gewerbliche Bauten gestattet. Ferner sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Sämtliche Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Das Zusammenbauen bis zur zonengemäss zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

Art. 22 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweise Wohnen

¹ Die Gewerbezone kann alternativ zu den Bestimmungen der Bauordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss den nachstehenden Bestimmungen überbaut werden.

² Zusätzlich zu den ordentlichen Nutzweisen in der Gewerbezone ist die Wohnnutzung gestattet, sofern:

- die Wohnnutzung maximal 35% der zulässigen bzw. der vorgesehenen oberirdischen Baumasse nicht überschreitet
- das erste nutzbare Geschoss vollumfänglich dem Gewerbe dient
- das Projekt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt

Entwurf BZO-Revision		
Grundgrenz-abstand min.	1/2 der effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	6 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	15 %	15 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %

Art. 30 Nutzweise

Nutzweise generell

¹ In der IGA sind stark störende Betriebe zulässig. In der IGB sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Wohnnutzungen und wohnähnliche Nutzungen (Hotel, Kita, Pflegeheime und dergleichen) sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige nicht zulässig.

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen grundsätzlich zulässig.

Rechtskräftige BZO Hütten

- eine vollständige Baueingabe über die ganze Zone oder über eine planerisch und ortsbaulich zweckmässige Bauzonenfläche vorliegt
- die entsprechende Überbauung des ganzen Gebietes oder des jeweiligen Teilgebietes rechtlich gesichert ist.

³ Bei einer etappierten Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der maximal zulässige Wohnanteil bei jedem Zwischenstand nicht überschritten wird.

⁴ Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gewerbezone Art. 19 ff. der Bau- und Zonenordnung.

Entwurf BZO-Revision

Verkaufsgeschäfte im Gebiet Au

³ In der IGB im Gebiet Au sind Verkaufsflächen von Verkaufsgeschäften des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen auf max. 1'000 m² pro Objekt begrenzt.

Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA und IGB

⁴ In den übrigen Gebieten der IGA und IGB dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsgeschäfte von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben gesamthaft pro Betrieb nicht mehr als einen Drittel der jeweils realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude betragen. Übrige Verkaufsgeschäfte sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² zulässig. Verkaufsflächen von Läden mit sperrigem Warenangebot sind auch über 150 m² möglich, sofern sie keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.

Art. 31 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Abstand von Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone gilt ein Grenzabstand von mindestens 10 m, wobei Zonengrenzen wie Grundstücksgrenzen wirken.

1.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 23 Grundmasse

E Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Rechtskräftige BZO Hütten

Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone (inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag) einzuhalten; gegenüber der Erholungszone und der Freihaltezone gilt ein Grenzabstand von mindestens 5.0 m.

2 Kommunale Freihaltezone

Art. 24 Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

3 Erholungszone

Art. 25 Erholungszone

³ Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone (inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag) einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Gebäudeabstand von 5.0 m.

Entwurf BZO-Revision

Grundsatz	¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
Abstände gegen Private	² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der effektiven Gesamthöhe, mindestens jedoch 5 m gegenüber Wohnzonen und 3.5 m gegenüber Kernzonen.
Empfindlichkeitsstufe	³ Die in den einzelnen Teilgebieten massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan bezeichnet.
Ökologischer Ausgleich	⁴ In der Zone Oe sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten.

Art. 33 Erholungszonen

Einordnung	¹ Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Empfindlichkeitsstufe	² In den Erholungszonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.
Grenzabstand	³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.
Strassen- und Wegabstand	⁴ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Teilgebiete ⁵ In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:

Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften
Bachgaden	Badewiese	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
Büelen	Parkanlage, Spielräume	Keine Bauten zulässig, Anlagen sind zulässig
Gerberacher	Familiengärten	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.
Gerenholz	Autobahnrastplatz und Standplatz für Fahrende, Reitsportanlagen inkl. Reithalle	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
Halbinsel Au	Restaurant und Hotel mit Parkplätzen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Hottenmoos	Familiengärten	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.
Hütten	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.

¹Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Sport- und Freizeitanlagen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer für max. % 25
 Hauptgebäude

Rechtskräftige BZO Hütten

Überbauungsziffer für Nebengebäude	max.	%	10
Gebäudehöhe	max.	m	7.5
Gebäude-/Gesamtlänge	max.	m	25

Entwurf BZO-Revision

Meilibach	Erholungsflächen und Spielraum am See, Badewiese, Parkanlage mit Erholungs-, Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Naglikon	Erholungsflächen und Spielraum am See, Badewiese, Parkanlage mit Gastronomieeinrichtungen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Neubüel	Tennisanlage	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Rothus	Erholungsflächen am See, Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Schönegg I	Sport und Freizeitanlagen, Spielraum	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Schönegg II	Gastronomie und Hotel mit Parkplätzen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Schönenberg	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Schönenberg Golfplatz	Sport- und Freizeitanlagen sowie Gastronomie in Zusammenhang mit Golfplatz	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

		Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Seeplatz	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See, Gastronomie, Temporäre öffentlich zugängliche Anlässe	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m. Grössere Bauten und Anlagen sind im Zusammenhang mit temporären Anlässen zulässig.
Strandbad-Seegüetli	Erholungsflächen am See, Strandbad und Parkanlage mit Erholungs-, Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Walfischpark	Parkanlage und Spielraum	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Zopfbach	Erholungsflächen und Spielraum	Keine Bauten und Anlagen zulässig
Zopfweg	Familiengärten	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.

4 Reservezone

Art. 26 Reservezone

Es gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

III Ergänzende Bauvorschriften

Art. 27 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

IV. Ergänzende Bauvorschriften

Rechtskräftige BZO Hütten

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Zonen W2A, W2B, W2C, W1A und W1B um 1/3 der Gebäudemehrlänge über 14.0 m, jedoch höchstens um 4.0 m. Zu diesem Höchstmass kommen allfällige Mehrhöhenzuschläge hinzu. Vom Mehrlängenzuschlag ausgenommen sind Bauten in der Zone K. In der Gewerbezone G und in der Zone für öffentliche Bauten Oe sind die Vorschriften der Art. 19 - 20 resp. 23 zu beachten.

² Bei der Berechnung der Fassadenlänge sind besondere Gebäude im Sinne des PBG mit der Hälfte ihrer Länge zu berücksichtigen.

Art. 35 Bepflanzung

¹ Die im einstweiligen Inventar der schutzwürdigen Objekte bezeichneten Bäume und Baumgruppen dürfen nur mit Bewilligung beseitigt werden. Auf geeigneten Teilen des Gebäudeumschwungs sind angemessene Neupflanzungen vorzusehen, soweit sie die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

Entwurf BZO-Revision

F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungs-gestaltung

Art. 34 Baumschutz

Baumschutz

¹ Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm bewilligungspflichtig.

Bewilligungsgründe

² Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:
a) Der Gesundheitszustand oder die Pflegemassnahme für den umstehenden Baumbestand es verlangen oder
b) Wohn- und Arbeitsräume wesentlich beeinträchtigt werden (z. B. durch Schattenwurf, Feuchtigkeit) oder
c) andere überwiegende öffentliche oder private Interessen es verlangen
d) und wenn ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz geleistet werden kann.

Art. 35 Neupflanzungen von Bäumen

Grundsatz

In den Wohnzonen W4 / 70 % und W5 / 85 %, in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 / 70 %, WG4 / 85 % und WG5 / 100 % sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen IGA und IGB ist pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen.

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Art. 36 Grünflächenziffer

Grundsatz	¹ Die gemäss der Grünflächenziffer erforderlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.
Steingärten	² Steingärten können in untergeordnetem Umfang an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie über eine minimale Bepflanzung verfügen.
Unterbauung	³ In der W2 / 30 %, W3A / 45 %, W3B / 60 % sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen darf die anrechenbare Grünfläche zu max. 25 %, in der W4 / 70 %, W5 / 85 %, WG3 / 70 %, WG4 / 85 und WG5 / 100 % zu max. 50 % unterbaut werden, sofern sie ausreichend mit natürlichem Erdmaterial überdeckt ist.
Reduktion der Grünflächenziffer	⁴ Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2 / 30 %, W3A / 45 % und W3B / 60 % kann auf 50 % reduziert werden, wenn im Gegenzug die im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltete Fläche gemäss Art. 37 im selben Umfang erhöht werden.

Art. 37 Umgebungsgestaltung

Ökologischer Ausgleich	¹ Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.
Pflanzenarten	² Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven, gebietsfremden Pflanzenarten gemäss der Beobachtungsliste von Info Flora verwendet werden.
Mauern und Einfriedungen	³ In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezone dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.

Art. 38 Dachbegrünung

Rechtskräftige BZO Hütten

² Bei unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Gebäuden mit Flachdächern kann eine Dachbegrünung verlangt werden.

Art. 28 Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Entwurf BZO-Revision

Grundsatz ¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

Anrechenbarkeit an ökologischen Ausgleich ² Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind an die gemäss Art. 37 erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.

Art. 39 Siedlungsrand

Grundsatz ¹ Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung ist auf Grundstücken, die an Nichtbauzonen angrenzen, auf eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten.

Farbgebung von Gebäuden ² Bauten und Anlagen gegenüber dem Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

Mauern und Einfriedungen ³ Am Siedlungsrand dürfen in der Regel keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.

Bepflanzung ⁴ Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Art. 40 Terrainveränderungen und -abgrabungen

Grundsatz ¹ Es sind in allen Zonen ausser in den IG-Zonen nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Zugänge sowie Ein- und Ausfahrten.

² Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie um eine städtebaulich angemessene Gestaltung der Erdgeschosse an Hanglagen zu ermöglichen können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

Rechtskräftige BZO Hütten

Gegenüber der kantonalen und kommunalen Landwirtschaftszone gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

Art. 32 Besondere Gebäude, Grenzabstand, Gebäudelänge und Näher- bzw. Grenzbau

² Der Anbau von besonderen Gebäuden an Hauptgebäude ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wobei die Länge der besonderen Gebäude zur Hälfte zählt.

¹ Für besondere Gebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Entwurf BZO-Revision

G. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 41 Dachgestaltung

Attikageschoss	¹ Das Attikageschoss muss auf der fiktiven Traufseite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. ² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Fassadenhöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss § 292 PBG.
Schrägdächer	² Schrägdächer dürfen höchstens eine Neigung von 45° aufweisen. In den Kernzonen und der Zentrumszone sind Abweichungen zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung in Bezug auf die bestehenden umgebenden Bauten gewährleistet werden kann.

Art. 42 Geschlossene Bauweise

Grundsatz	Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge zulässig.
-----------	--

Art. 43 Vorspringende Gebäudeteile

Abstand gegenüber Nachbargrundstücken	Vorspringende Gebäudeteile müssen gegenüber Nachbargrundstücken mindestens den minimalen kantonalrechtlichen Abstand gemäss § 270 Abs. 1 einhalten.
---------------------------------------	---

Art. 44 Kleinbauten

Kleinbauten	¹ Kleinbauten dürfen in Wohnzonen höchstens 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.
Gebäudelänge	² Kleinbauten werden an die maximale Gebäudelänge angerechnet.

Rechtskräftige BZO Hütten

³ Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40 m² und die grösste Höhe von 3.5 m nicht übersteigen, dürfen seitlich wie rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden, wenn

- nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen Grenze beansprucht wird und
- überdies die feuerpolizeilichen Belange gewahrt werden.

Art. 29 Strassenabstand für unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude haben von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen, die keine Baulinien aufweisen, einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 36 Fahrzeugabstellplätze

¹ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen:

- pro 80 m² Nettogeschossfläche für Wohnzwecke, mindestens aber für jede Wohnung.
- pro 40 m² Nettogeschossfläche für Läden, publikumsintensives Gewerbe und Büros.

Bruchteile von Abstellplätzen sind arithmetisch zu runden. Bei Einfamilienhäusern werden ausreichend dimensionierte Garagenvorplätze angerechnet.

² Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Fahrzeug-Abstellplätze nach den geltenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.

³ Bei Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen sind 10% der gemäss Abs.1 nötigen Anzahl Plätze, mindestens aber ein Abstellplatz, zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.

Art. 37 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

Entwurf BZO-Revision

Art. 45 Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.

Art. 46 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien

Unterirdische Bauten ¹ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten.

Oberirdische Bauten ² Oberirdische Bauten haben gegenüber Wegen mindestens den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten.

Art. 47 Fahrzeugabstellplätze

Abstellplatzverordnung Über Zahl, Lage und Gestaltung von Abstellplätzen, Gemeinschaftsanlagen für Parkierung und Ersatzabgaben erlässt der Gemeinderat eine Abstellplatzverordnung.

Rechtskräftige BZO Hütten

¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 36 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG. Der Gemeinderat kann jedoch vor Baubeginn Kautionsverlangen, und zwar für jeden nicht ausgeführten Abstellplatz

- in der Kernzone Fr. 8'000.-
- in den übrigen Zonen Fr. 6'000.-

³ Die Ansetzung dieser Kautionsverlangen basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1993 und ist jeweils auf Jahresanfang der Indexentwicklung anzupassen.

⁴ Bei Realisierung innerhalb 10 Jahren wird die Ersatzabgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zurzeit der Realisierung.

⁵ 10 Jahre nach Bezugsbewilligung für das Objekt wird die Kautionsverlangen automatisch zur definitiven Ersatzabgabe, sofern während dieser Zeit das Schätzungsverfahren nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG nicht verlangt wurde.

Art. 38 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

In Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen sind in der Nähe des Hauseinganges oder Hauptzuganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 39 Spielplätze und Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen ab 4 Wohnungen sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spiel- und Ruheflächen haben in den Wohnzonen mindestens 20%, in den Kernzonen mindestens 10% der zu Wohnzwecken verwendbaren Geschossfläche aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

Art. 40 Aussenantennen / Parabolspiegel

Aussenantennen und Parabolspiegel dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist

Entwurf BZO-Revision

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 30 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Art. 31 Nachträgliche Aussenisolation

...

Art. 33 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brenn-baren Aussenwänden findet für besondere Gebäude keine Anwendung.

Art. 34 Nebenräume zu Wohnungen

Für Wohnungen mit bis 3 Zimmern sind wohnungszugehörige Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von mind. 8 m²; für Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern von mind. 10 m² zu erstellen.

Entwurf BZO-Revision

Art. 48 Lichtemissionen

Grundsatz	¹ Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.
Bewilligungspflicht	² Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig: <ul style="list-style-type: none">— Beleuchtete Reklamen / Leuchtreklamen— Grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien, grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, die keine Sicherheitsfunktion erfüllen.

H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 49 Nutzungsanteile

Nichtwohnanteil	¹ Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist mindestens der im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichnete Anteil als Nichtwohnfläche
-----------------	--

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

vorzusehen. Abweichungen von den Nichtwohnanteilen sind möglich, falls der Schutzwert eines Gebäudes nachweislich negativ tangiert wird.

Nutzungstransfer ² Nutzungstransfers sind innerhalb den im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichneten Mischgebieten zulässig. Nutzungstransfers sind spätestens vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 50 Preisgünstiger Wohnraum

Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum Auf den im Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Grundstücken müssen mindestens 20 % der für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen.

Art. 51 Erdgeschossnutzung

Publikums-orientierte Erdgeschoss-nutzung In Erdgeschossen, die den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzung» bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Postschalter zulässig.

Art. 52 Aussichtsschutz

Grundsatz ¹ Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte ist dem Erhalt der Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale wie den See und die offene Landschaft angemessen Rechnung zu tragen.

Aussichtsschutz-bereiche ² Innerhalb den im Ergänzungsplan «Aussichtsschutz» bezeichneten Aussichtsschutzbereichen dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen die bezeichnete Aussichtsschutzebene nicht durchstossen. Davon ausgenommen sind kleinere technisch bedingte Aufbauten, einzelne Bäume und Sträucher, welche die Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale nicht wesentlich beeinträchtigen.

Rechtskräftige BZO Hütten

IV Arealüberbauungen

Art. 41 Zulässigkeit, Mindestfläche

Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen W2A und W2B sowie der Gewerbezone G zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Art. 44 Gebäudehöhe

In der Gewerbezone G darf die Gebäudehöhe um 1 m erhöht werden.

Art. 42 Ausnutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Entwurf BZO-Revision

V. Besondere Institute

I Arealüberbauungen

Art. 53 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit	¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W4 und W5 sowie in den Wohn- und Gewerbezone WG4 und WG5 und in der Zentrumszone zulässig. ² Ausnützungstransfers mit Grundstücken, die ausserhalb des Arealüberbauungsperimeters liegen, sind nicht zulässig.
Mindestfläche	³ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m ² .
Anforderungen	⁴ Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none">— Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte— Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens

Art. 54 Besondere Bauvorschriften

Gebäudehöhe	¹ Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 3.0 m höhere traufseitige Fassadenhöhe zulässig.
Ausnutzungszuschlag	² Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 45 Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude bei der Überbauungsziffer

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. 5, 16 und 25 mit Überbauungsziffern festgelegten Bauten erstellt werden.

Art. 43 Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG. Gegenüber Drittgrundstücken gelten die Bauordnungsgemässen Abstände inkl. allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

Entwurf BZO-Revision

³ Für die Berechnung der zulässigen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Fläche in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255 Abs. 3 PBG ist die effektive Anzahl der projektierten Vollgeschosse massgebend.

Gebäuelänge ⁴ Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt.

Abstände ⁵ Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten ⁶ Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten bestehender Arealüberbauungen sind zulässig, sofern sie nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erfolgen und den erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG genügen.

J Gestaltungspläne

Art. 55 Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

Qualitative Grundanforderungen ² Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte
- Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens

Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

Art. 56 Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

MEWA-Areal

¹ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Landschaftsfenster Au	<p>² Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Landschaftsfenster Au sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none">— Ausscheiden eines Freihaltebereichs über eine minimale Länge von 100 Meter zwischen Seestrasse und Landwirtschaftszone (Landschaftsfenster)— Festlegung der räumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Landschaftsfensters gemäss den Erkenntnissen der Testplanung Au— Sorgfältige Gestaltung der Übergänge des Landschaftsfensters zur angrenzenden Bebauung <p>³ Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.</p>
Bahnhof Au	<p>⁴ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Bahnhof Au sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none">— Sicherstellung eines Zentrumsgebiets im Sinne der Erkenntnisse der Testplanung Au mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten) und hoher Qualität der Bebauung und der Aussenräume sowie Realisierung eines Ankunftsorts am Bahnhof Au— Sicherung von mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten und Sicherung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen an geeigneten Lagen— Hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung— Sicherstellung von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren— Sicherstellung einer auf die Topografie angepasste Gestaltung des öffentlichen Raums, der Bebauung und Verkehrsführung im Sinne der Testplanung Au— Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals— Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere
Tiefenhof	<p>⁵ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Gebiet Tiefenhof sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:</p>

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

- Sicherstellung eines Mischgebiets mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der gemäss Ergänzungsplan «Mischnutzung» geforderten Nichtwohnanteile
- Sicherstellung einer hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume
- Zweckmässige räumliche Anordnung des gemäss Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» geforderten Anteils an preisgünstigem Wohnraum
- Sicherstellung eines möglichst direkten Zugangs für Fussgängerinnen und Fussgänger über die Seestrasse und die Bahngleise zum See.

⁶ Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.

Vorderschönenberg

⁷ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Vorderschönenberg zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung einer Dorfkernbebauung mit angemessener Dichte und guter architektonischer Gestaltung

Art. 57 Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»

Grundsatz

In dem im Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» bezeichneten Gebiet gelten die in den Ergänzungsplanvorschriften aufgeführten besonderen Bestimmungen.

VI. Mehrwertausgleich

Art. 58 Erhebung einer Mehrwertabgabe

Rechtskräftige BZO Hütten

V Schlussbestimmungen

Art. 46 Inkrafttreten (PBG 353)

¹Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 22.11.2004.

²Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Entwurf BZO-Revision

Grundsatz	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
Freifläche	² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m ² .
Abgabesatz	³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 59 Erträge

Mehrwertausgleichsfonds	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
-------------------------	--

VII. Schlussbestimmungen

Art. 60 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

Inkrafttreten Ersatz für bisheriges Recht	¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt alle älteren Versionen der Bauordnung mit Zonenplan Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.
---	--

Teilgenehmigung	² Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.
-----------------	---

Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung	³ Erlassen vom Gemeinderat am XXXX. Vom Regierungsrat am XXXX mit Beschluss Nr. XXXX genehmigt; in Kraft seit dem XXXX.
---------------------------------------	--