Kanton Zürich

stadt wädenswil

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG WÄDENSWIL

ERGÄNZUNGSPLAN STÄDTEBAU MITTELORT / RIEDHOF

1:500

ENTWURF ÖFFENTLICHE AUFLAGE – 14. MÄRZ 2022

Festgesetzt durch den Gemeinderat am XX.YY.ZZZZ
Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. XX/YYYY genehmigt am XX.YY.ZZZZ

Druckdatum: XX.YY.ZZZZ

PLAN WERK STADT

Festsetzungsinhalt / Vorschriften

Geltungsbereich

Vorzone (definitiv mit BGK)

Baumpflanzpflicht (definitiv mit BGK)

Pflichtbaulinie (definitiv mit BGK)

Anschlusspunkte Fuss- und Velowegverbindung

Vertikale Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich: Der Ergänzungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.

Art. 2 Geltendes Recht: [1] Soweit der Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Fassung XX) zur Anwendung.

[2] Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 11. März 2017.

Bebauungsstruktur / Freiraum

Art. 3 Freiraum: [1] Innerhalb des Geltungsbereichs sind gilt ein Grenzabstand von 10 m. Dieser Bereich ist als begrünter Freiraum zu gestalten. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

[2] Der Freiraum darf, mit Ausnahme von einer zweckmässigen Verbindung zwischen zwei Gebäuden wie zum Beispiel eine Verbindung der Tiefgaragen, nicht unterbaut werden. Dort wo der Freiraum unterbaut wird, ist eine Überdeckung von 0.5 m für eine Bepflanzung sicher zu stellen.

Art. 4 Vorzone: Die Vorzone der Sockelgeschosse ist, abgestimmt auf das BGK Seestrasse, als Erschliessungsfläche (Anlieferung und Bewegungsraum Fussgänger) mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.

Art. 5 Baumpflanzpflicht: Der im Plan bezeichnete Bereich ist angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

Art. 6 Terrainveränderungen: In Abweichung zur Art. X BZO sind Terrainveränderungen, in der Vorzone zwischen Gebäudefassaden und öffentlichen Raum zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (off. / priv. Vorbereich) sowie im übrigen Bereich für einen harmonischen Terrainverlauf unbegrenzt zulässig.

Strassenraum prägende Bebauung

Art. 7 Gebäudehöhe: [1] Die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhen werden aufgehoben.

[2] Die Gebäudegesamthöhe darf eine Kote von 430 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.

[3] Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Art. 8 Gebäudesockel: [1] Gebäude müssen einen Gebäudesockel aufweisen, welcher bis auf eine Höhe von 421 m ü. M. reichen muss.

[2] Der Gebäudesockel darf max. 2 Geschosse aufweisen. Eine Galerie ist im Erdgeschoss zulässig, sie darf maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Die Galerie zählt nicht zu den zulässigen Vollgeschossen.

[3] Im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzung und keine Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktionen zulässig.

[4] Die Adressierung hat vom angrenzenden Strassenraum der Seestrasse zu erfolgen.

Art. 9 Pflichtbaulinie: [1] Gebäude und Gebäudeteile sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Untergeordnete vorspringende und rückspringende Gebäudeteile (z.B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen, Loggien und dgl.) sind zulässig. Balkone sind jedoch nicht zulässig.

[2] Oberhalb von 421 m ü. M. ist mindestens 1/3 der Fassadenlinie auf der Pflichtbaulinie in der ganzen Tiefe des Gebäudesockels von Bauten freizuhalten.

Anschlusspunkte / Verbindungen

Art. 10 Mittelweg: Es ist ein rückwärtige öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen von mind. 3.0 m zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen.

Art. 11 Vertikale Fusswegverbindungen: Es sind frei zugängliche Fusswegverbindungen von mind. 1.8 m in dem Freiräumen als vertikale Verbindung zwischen der Seestrasse und dem rückwärtigen Fuss- und Velowegverbindung zu erstellen.

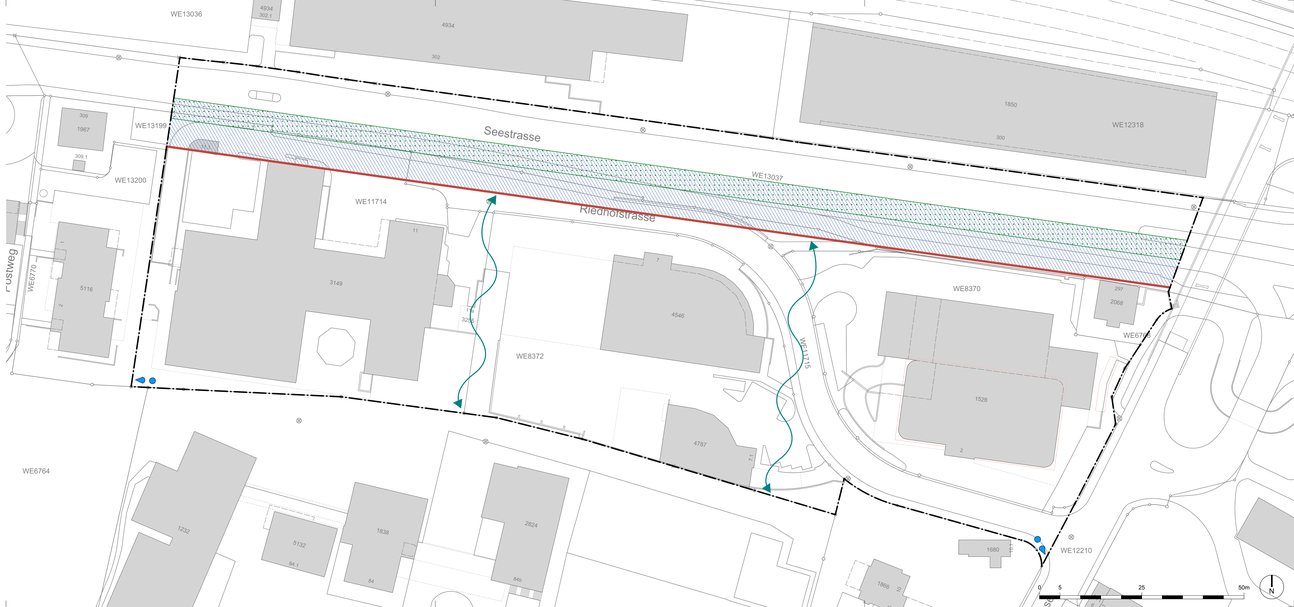
Informationsinhalt

Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürcherstrasse (folgt)

Gebäude projektiert

Bestehende Gebäude

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

PLAN WERK STADT

Dokument: 10261.01_08_210924_Ergaenzungsplan.wxx
Grundlage: GeoZ (LVS5) August 2021