

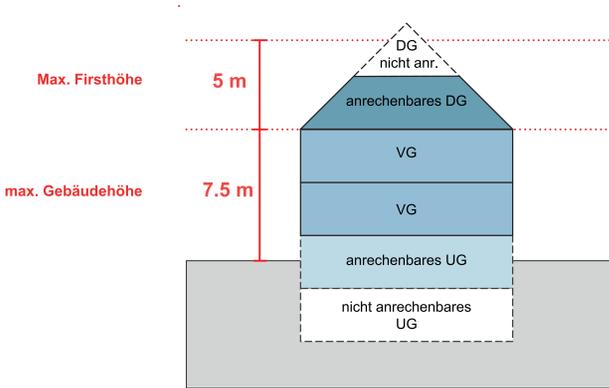
A1 Übersicht Harmonisierung der Zonen

Zonensystematik Kernzonen

Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnutzungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet. Für die meisten Kernzonen legt jedoch die BZO keine max. Ausnutzungsziffer fest.

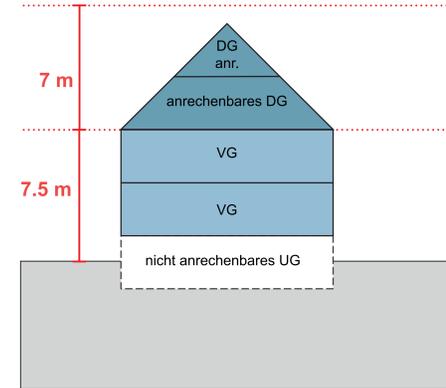
rechtskräftige BZO

neue BZO



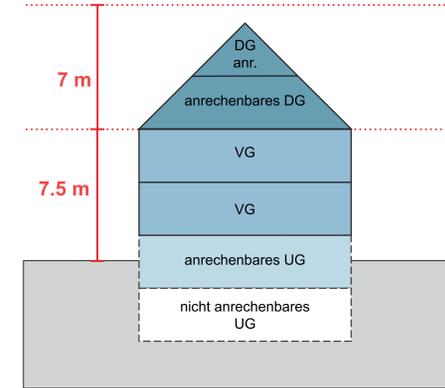
K Hütten

- 2 VG
- 1 DG
- 0 UG
- Grenzabstand: 5 m
- Gebäudelänge: 22 m
- Gebäudebreite: 12.5 m
- Freiflächenziffer: -



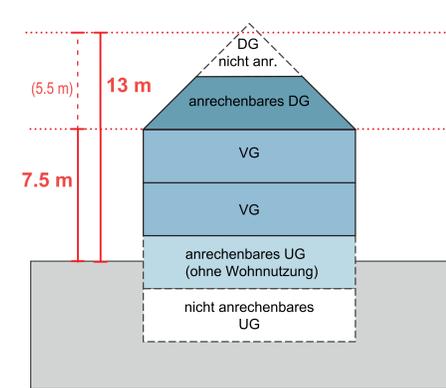
KII Schönenberg, AZ ca. 40% (AZ PBG ca. 40%)

- 2 VG
- 2 DG
- 0 UG
- Grenzabstand: 4 m / 8 m
- Gebäudelänge: 25 m
- Gebäudebreite: -
- Freiflächenziffer: -



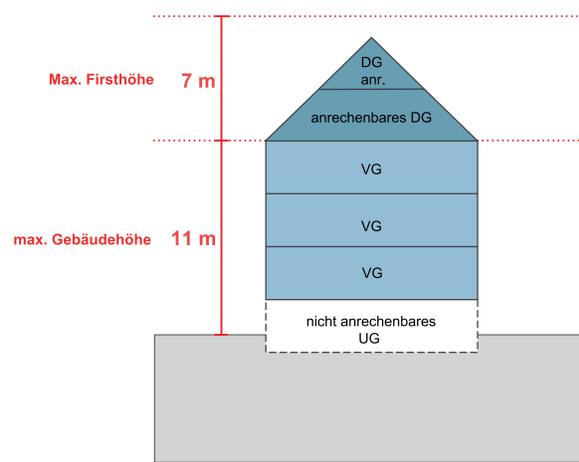
KC, AZ 75% (AZ PBG 50%)

- 2 VG
- 2 DG
- 1 UG
- Grenzabstand: 5 m
- Gebäudelänge: -
- Gebäudebreite: -
- Freiflächenziffer: -



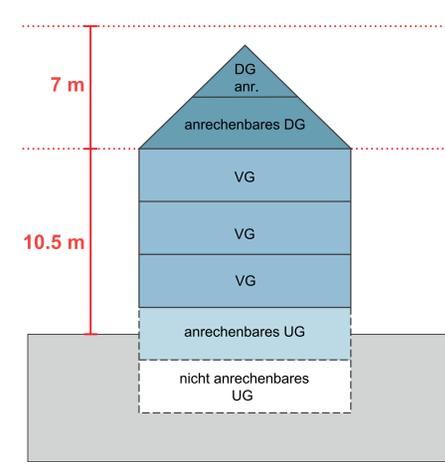
K2

- 2 VG
- 1 DG
- 1 UG (ohne Wohnnutzung)
- Grenzabstand: 3.5 m
- Gebäudelänge: -
- Gebäudebreite: -
- Grünflächenziffer: 20%



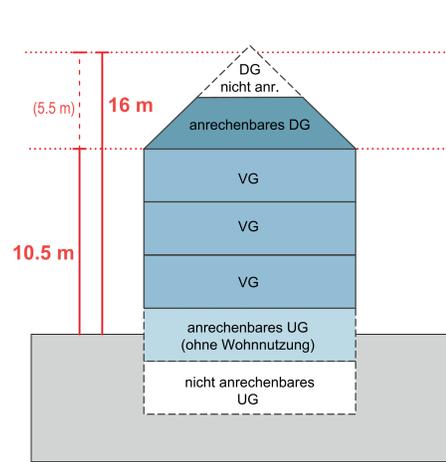
KI Schönenberg

- 3 VG
- 2 DG
- 0 UG
- Grenzabstand: 4 m / 8 m
- Gebäudelänge: 25 m
- Gebäudebreite: -
- Freiflächenziffer: -



KB AZ im Gebiet Oberort 120% (AZ PBG 90%)

- 3 VG
- 2 DG
- 1 UG
- Grenzabstand: 5 m
- Gebäudelänge: -
- Gebäudebreite: -
- Freiflächenziffer: -

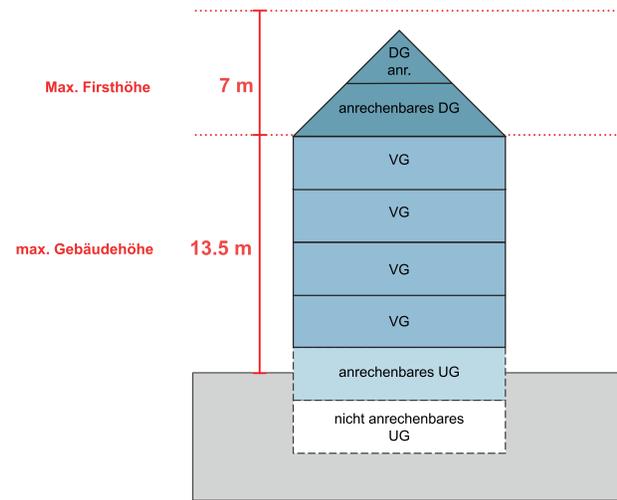


K3

- 3 VG
- 1 DG
- 1 UG (ohne Wohnnutzung)
- Grenzabstand: 3.5 m
- Gebäudelänge: -
- Gebäudebreite: -
- Grünflächenziffer: 20%

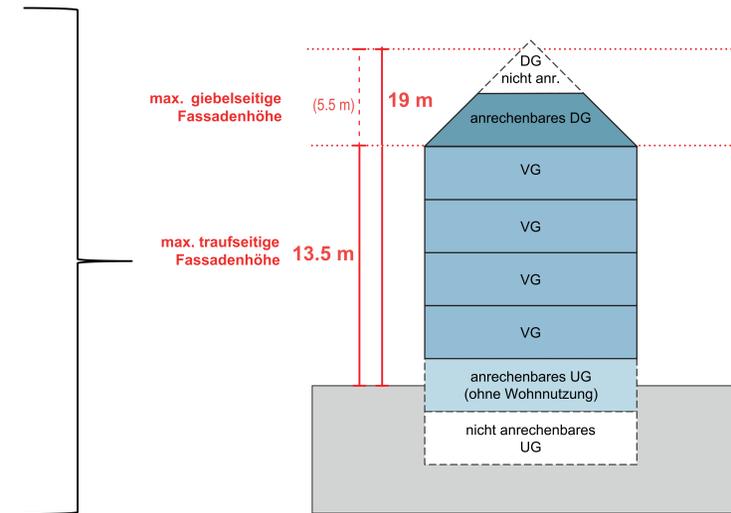
Zonensystematik Kernzonen

rechtskräftige BZO

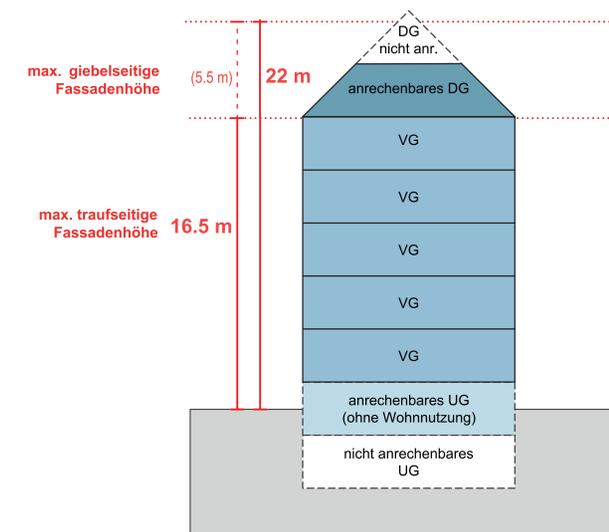


KA
 4 VG
 2 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 6 m
 Gebäudelänge: -
 Gebäudebreite: -
 Freilächenziffer: -

neue BZO



K4
 4 VG
 1 DG
 1 UG (ohne Wohnnutzung)
 Grenzabstand: 3.5 m
 Gebäudelänge: -
 Gebäudebreite: -
 Grünflächenziffer: 20 %



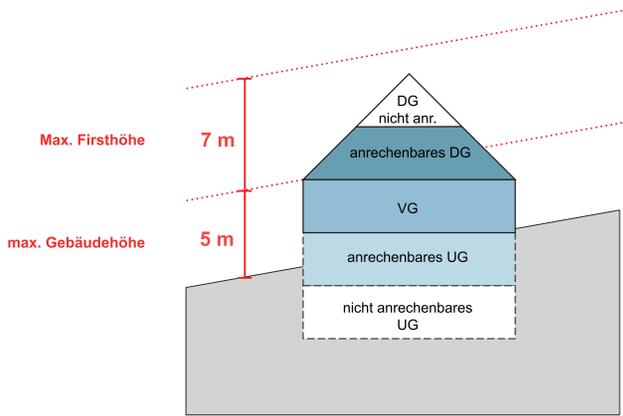
K5
 5 VG
 1 DG
 1 UG (ohne Wohnnutzung)
 Grenzabstand: 3.5 m
 Gebäudelänge: -
 Gebäudebreite: -
 Grünflächenziffer: 20 %

Zonensystematik Wohnzonen

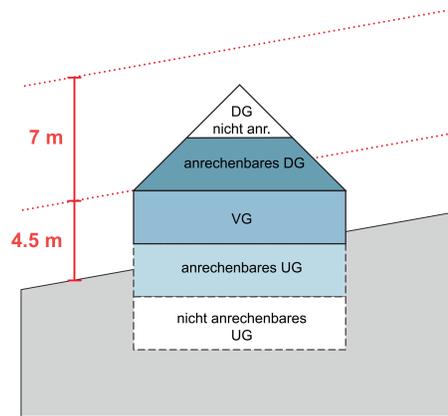
Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnutzungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

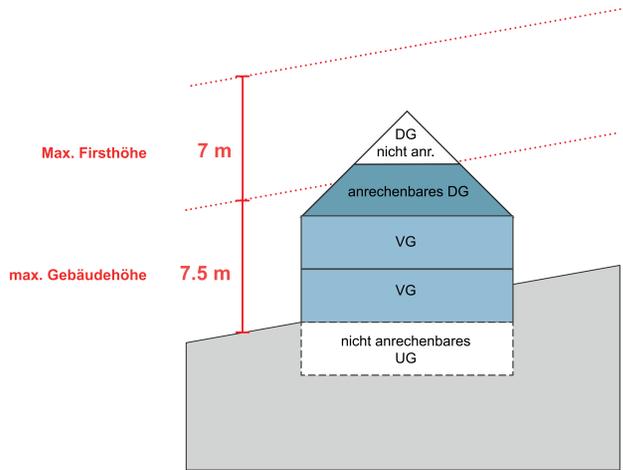
neue BZO



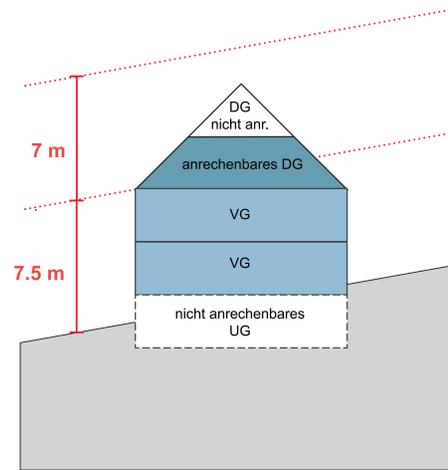
W1A Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG 16%)
 1 VG
 1 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 15 m
 Freiflächenziffer: 30 %



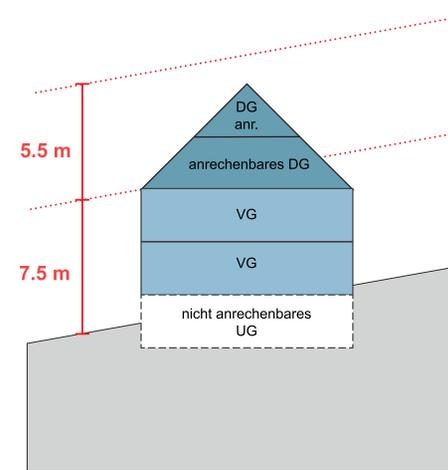
W1B Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG 16%)
 1 VG
 1 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 8 m
 Gebäudelänge: 15 m
 Freiflächenziffer: 40 %



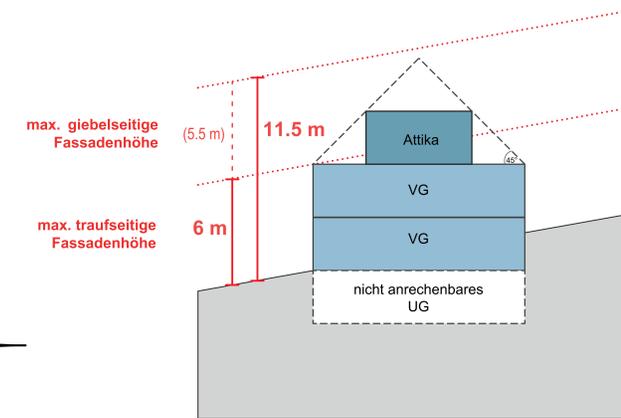
W2A Schönenberg, AZ ca. 23% (AZ PBG ca. 23%)
 2 VG
 1 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 5 m / 10 m
 Gebäudelänge: 20 m
 Freiflächenziffer: -



W2C Hütten, AZ ca. 32% (AZ PBG ca. 32%)
 2 VG
 1 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 20 m
 Freiflächenziffer: -



W2 30% Wädenswil, AZ 30% (AZ PBG 30%)
 2 VG
 2 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 4 m / 8 m
 Gebäudelänge: 30 m
 Freiflächenziffer: -



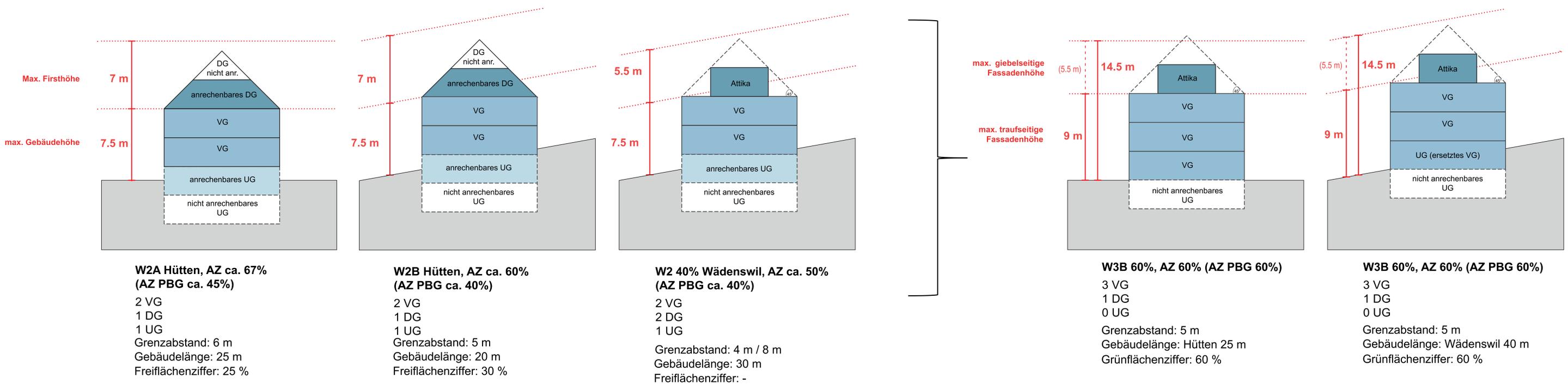
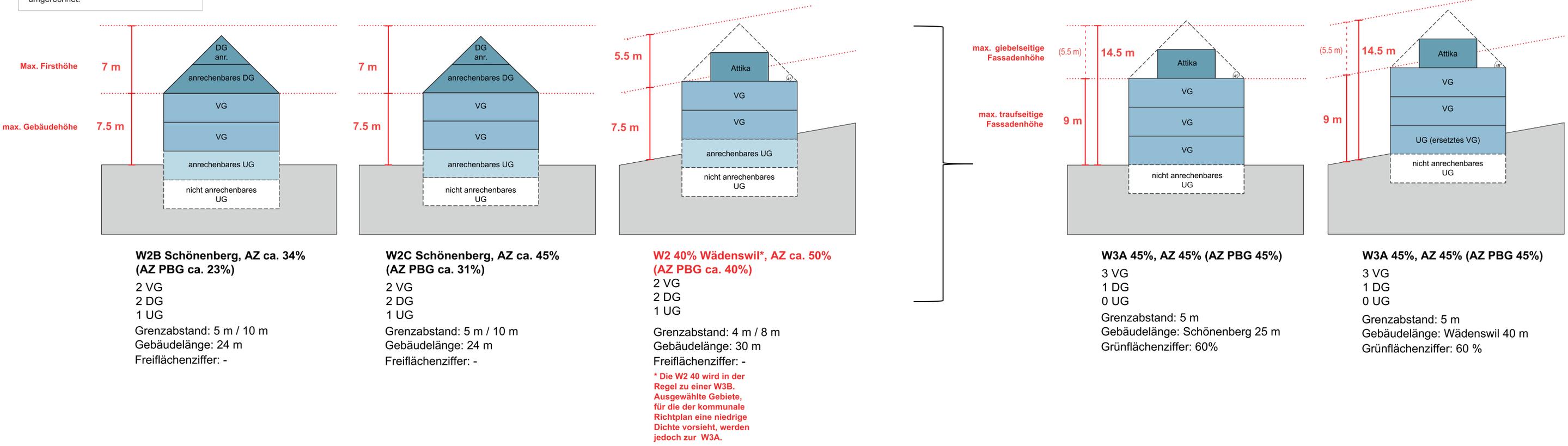
W2 30%, AZ 30%
 2 VG
 1 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 4 m
 Gebäudelänge: Wädenswil 30 m, Schönenberg und Hütten 20m
 Grünflächenziffer: 60 %

Zonensystematik Wohnzonen

Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnutzungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

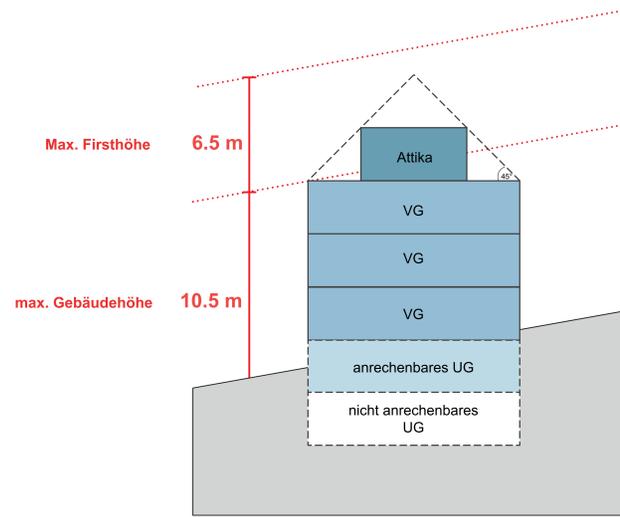
neue BZO



Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

Zonensystematik Wohnzonen

rechtskräftige BZO

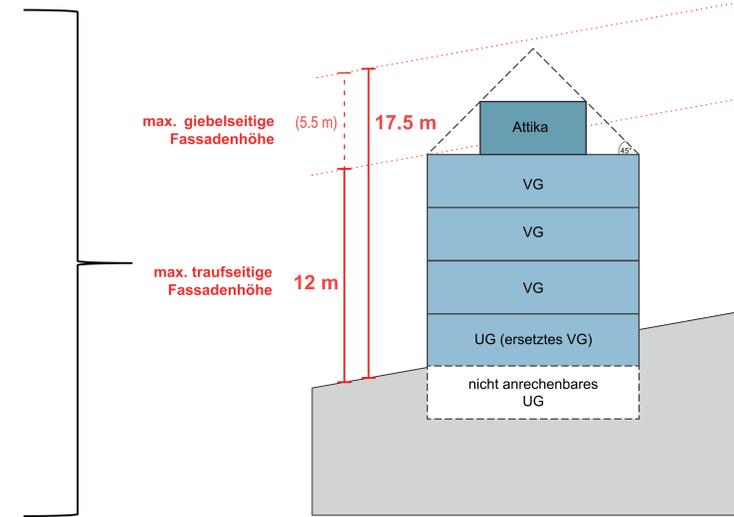


W3 55%, AZ 73% (AZ PBG 55%)

3 VG
 2 DG
 1 UG

Grenzabstand: 5 m / 10 m
 Gebäudelänge: 40 m
 Freiflächenziffer: -

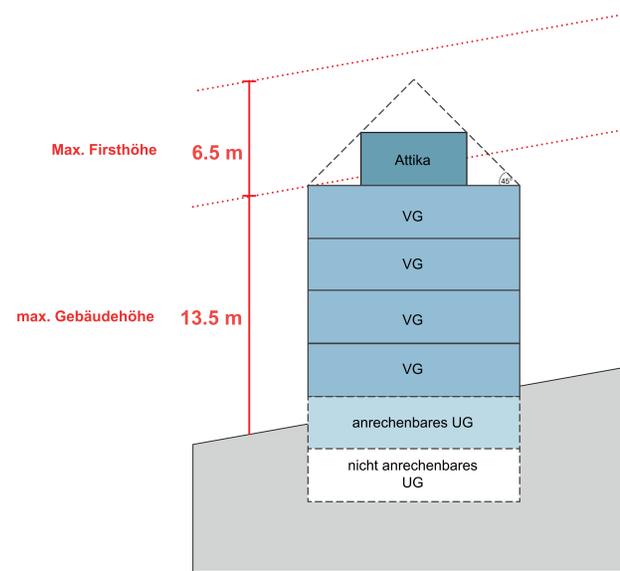
neue BZO



W4 70%, AZ 70% (AZ PBG 70%)

4 VG
 1 DG
 0 UG

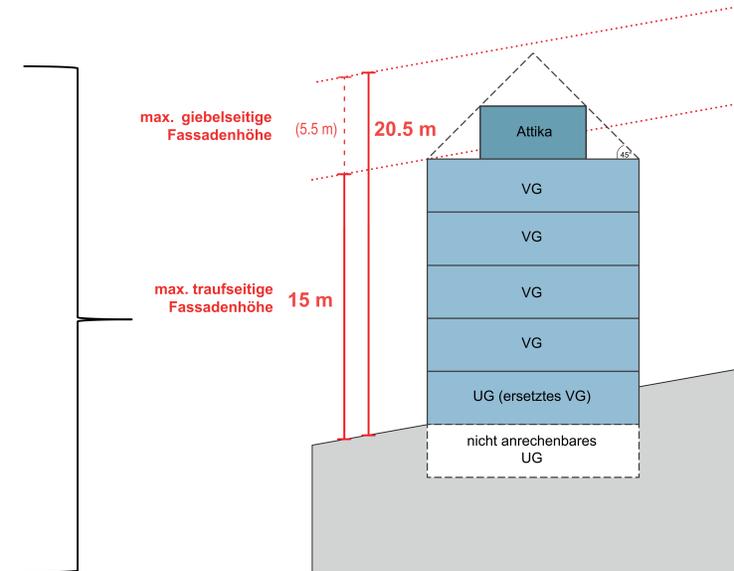
Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 50 m
 Grünflächenziffer: 40 %



W4 70%, AZ 87% (AZ PBG 70%)

4 VG
 2 DG
 1 UG

Grenzabstand: 6 m / 12 m
 Gebäudelänge: 50 m
 Freiflächenziffer: -



W5 85%, AZ 85% (AZ PBG 85%)

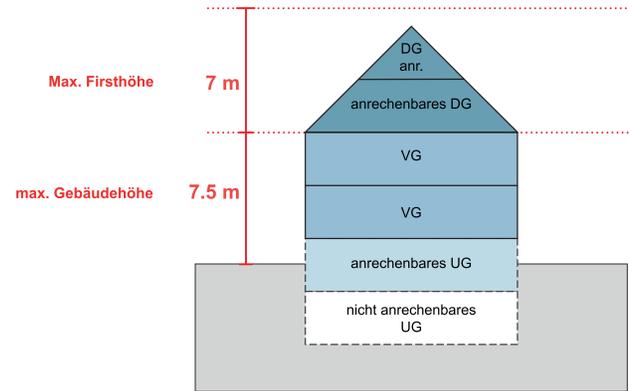
5 VG
 1 DG
 0 UG

Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 60 m
 Grünflächenziffer: 40 %

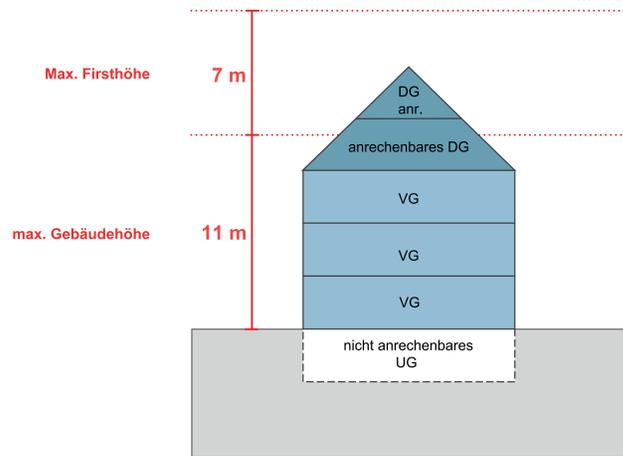
Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnutzungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnutzung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

Zonensystematik Wohn- und Gewerbebezonen

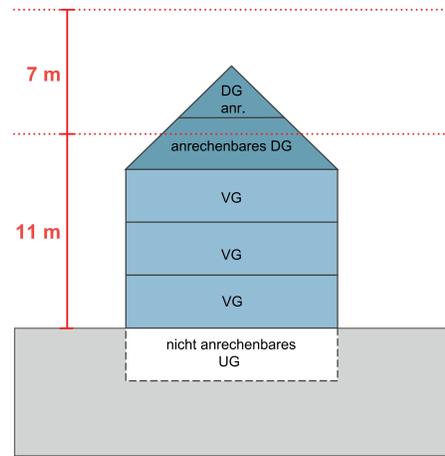
rechtskräftige BZO



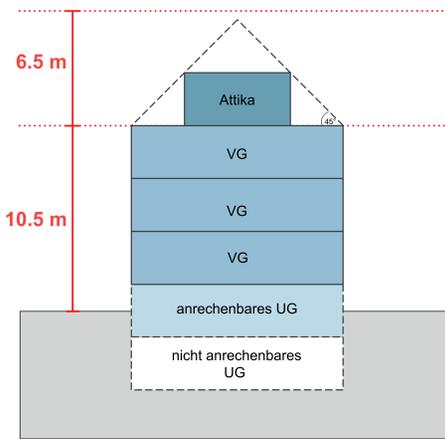
WG2 Schönenberg, AZ ca. 46% (AZ PBG ca. 31%)
Gewerbebonus + ca. 8% AZ
 2 VG
 2 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 4 m / 8 m
 Gebäudelänge: 24 m
 Freilächenziffer: -



WG3A Schönenberg AZ ca. 40%, (AZ PBG ca. 40%)
Gewerbebonus + ca. 8% AZ
 3 VG
 2 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 4 m / 8 m
 Gebäudelänge: 30 m
 Freilächenziffer: -

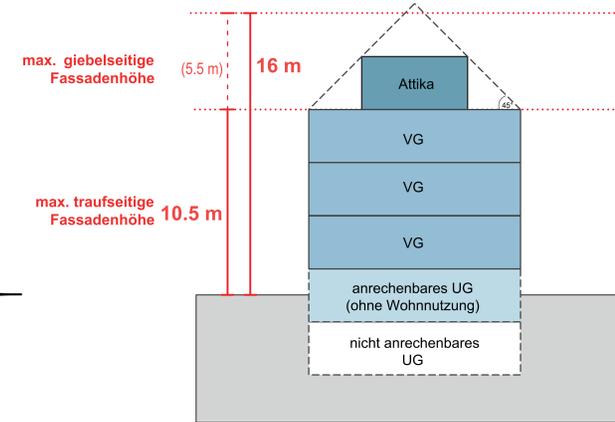


WG3B Schönenberg AZ ca. 47%, (AZ PBG ca. 47%)
 3 VG
 2 DG
 0 UG
 Grenzabstand: 4 m / 8 m
 Gebäudelänge: 30 m
 Freilächenziffer: -



WG3 55% Wädenswil, AZ 73% (AZ PBG 55%)
Gewerbebonus + 15% AZ
 3 VG
 2 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 5 m / 10 m
 Gebäudelänge: 40 m
 Freilächenziffer: -

neue BZO

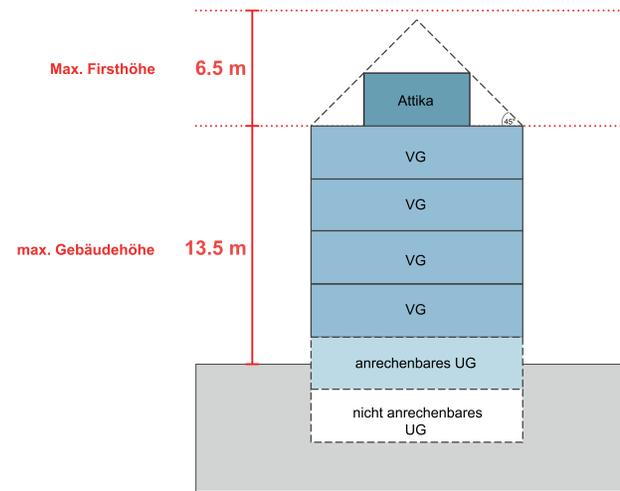


WG3 70%, AZ 93% (AZ PBG 70%)
 3 VG
 1 DG
 1 UG (ohne Wohnnutzung)
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 40 m
 Grünflächenziffer: 40 %
 (bzw. 15% bei Nichtwohnanteil \geq 80 %)

Zonensystematik Wohn- und Gewerbebezonen

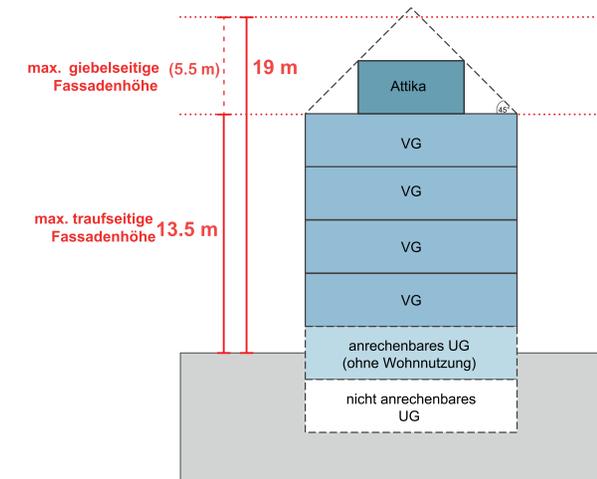
Hinweis zu den Angaben zur Ausnützungsziffer (AZ)
 Im anrechenbaren Untergeschoss sind gemäss Planungs- und Baugesetz des Kt. Zürich (PBG) Wohnnutzungen möglich, die nicht zur AZ gerechnet werden. In Klammern wird die AZ gemäss PBG, d.h. ohne anr. UG angegeben. Um die tatsächlichen Ausnützungsmöglichkeiten der einzelnen Zonen vergleichen zu können, wurde die effektive Ausnützungsziffer berechnet. In Zonen, in denen ein anr. UG zulässig ist, wurde die max. mögliche Ausnützung eines anr. UG zur AZ dazugezählt. Die Überbauungsziffern in Hütten und die Baumassenziffern in Schönenberg wurden in die AZ umgerechnet.

rechtskräftige BZO

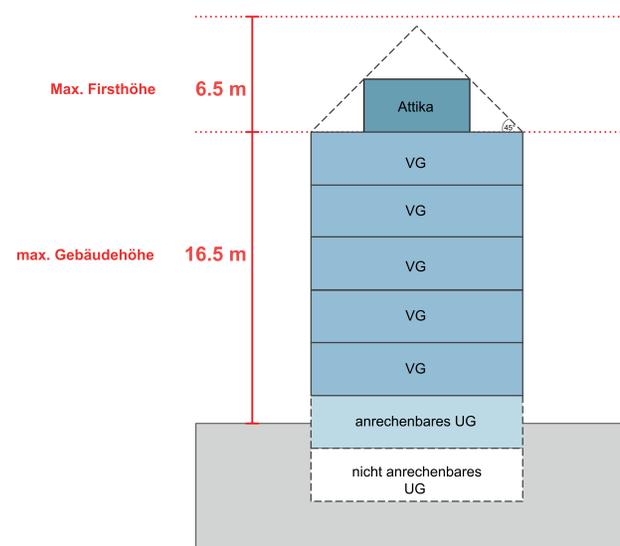


WG4 70%, AZ 87% (AZ PBG 70%)
Gewerbebonus + 15% AZ
 4 VG
 2 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 6 m / 12 m
 Gebäudelänge: 50 m
 Freilächenziffer: -

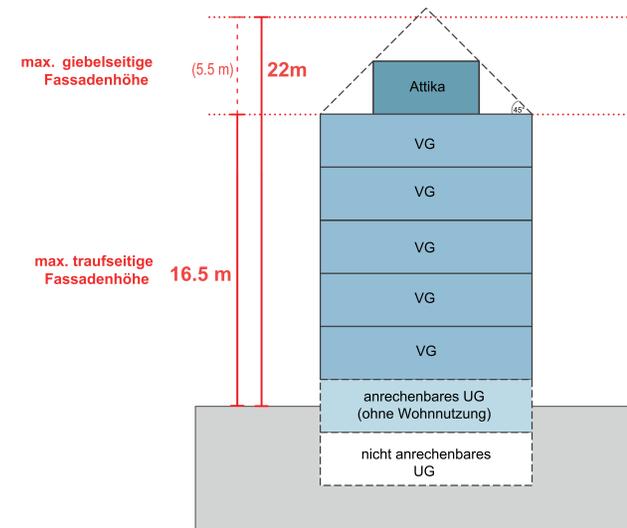
neue BZO



WG4 85%, AZ 106% (AZ PBG 85%)
 4 VG
 1 DG
 1 UG (ohne Wohnnutzung)
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 50 m
 Grünflächenziffer: 40 %
 (bzw. 15% bei Nichtwohnanteil ≥ 80 %)



WG5 85%, AZ 102% (AZ PBG 85%)
Gewerbebonus + 15% AZ
 5 VG
 2 DG
 1 UG
 Grenzabstand: 7 m / 14 m
 Gebäudelänge: 60 m
 Freilächenziffer: -



WG5 100%, AZ 120% (AZ PBG 100%)
 5 VG
 1 DG
 1 UG (ohne Wohnnutzung)
 Grenzabstand: 5 m
 Gebäudelänge: 60 m
 Grünflächenziffer: 40 %
 (bzw. 15% bei Nichtwohnanteil ≥ 80 %)

A2 Übersicht Erholungszonen

Erholungszonen Wädenswil



Mst. 1:20'000



Erholungszonen Schönenberg und Hütten



Schönenberg
Golfplatz

Schönenberg

SCHÖNENBERG

Hütten

HÜTTEN

Samstagern



Mst. 1:20'000

A3 Ergänzende Erläuterungen zu den Anpassungen am Zonenplan

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Dokumente «Zonenpläne Wädenswil, Schönenberg / Wädenswilerberg und Hütten inkl. Übersicht Anpassungen» sowie die darin enthaltenen Nummerierungen.

Erläuterungen zu Zonenplananpassungen

Es werden nur jene Anpassungen erläutert, die sich aus einer Um-, Auf-, Aus- oder Abzonung sowie durch die Anpassung eines Perimeters ergeben. Die Zonenänderungen, die sich aufgrund der Harmonisierung und Zusammenführung der drei BZO ergeben, werden nicht beschrieben. Ebenso werden die technischen Bereinigungen nicht einzeln beschrieben.

Keine Erläuterung der Harmonisierung und technischen Bereinigung

Nr.	Beschreibung
Erholungszone	
E_1	Umzonung der heutigen Badewiese samt Spielplatz und zugehörigem Restaurant in die Erholungszone. Bezeichnung in Bauordnung: Erholungszone «Meilibach»
E_2	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_3	Umzonung der Garten- und Parkanlage samt Spielplatz in der Kernzone C in Erholungszone «Büelen».
E_4	Umzonung heutiger Park von WG3 / 55% in Erholungszone.
E_5	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone. Der rechtskräftige Gestaltungsplan geht der BZO vor.
E_6	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_7	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_8	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
E_9	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Erholungszone.
Freihaltezone	
F_1	Umzonung der Erholungszone Grüental in die Freihaltezone. Die Erholungszone ist in der rechtskräftigen BZO der Nutzung Familiengärten zugeordnet, wird aber nicht als solche genutzt. Mit der Umzonung wird sichergestellt, dass das Gebiet langfristig nicht überbaut wird und die Aussicht vom Aussichtspunkt gesichert wird.
F_2	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Freihaltezone.
F_3	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Freihaltezone.
F_4	Zuweisung nicht zonierte Gebiet zur Freihaltezone.
Kernzone	
K_1	Zuweisung des gesamten Grundstücks WE 12274 zur K2. Es handelt es sich um einen ortsbildprägenden Freiraum (im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet), der als solches erhalten bleiben soll und mit dem Gebäude auf der selben Parzelle zusammenhängt.
K_2	Zuweisung des Teils der Parzelle WE11169, der gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone (W2 40%) ist, zur Kernzone. Ein Teil davon wird im neuen Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet.

K_3	Zuweisung des südwestlichen Teils des in der Kernzone Oberort verbleibenden Teils von der dreigeschossigen KB zur zweigeschossigen K2. Die bestehenden historischen Gebäude weisen höchstens zwei Vollgeschosse auf.
K_4	Die Siedlung an der oberen Glärnischstrasse weist gemäss Gebäudeinventar der Stadt Wädenswil einen erhaltenswerten Situationswert auf. Sie gehört zum historischen Ortsbild des Zentrums Wädenswil und wird darum von der W3 / 55 % zur Kernzone K3 umgezont.
K_5	Aufzoning der dreigeschossigen Kernzone KB im gesamten Zentrum von Wädenswil um ein Geschoss in die viergeschossige Kernzone K4.
K_6	Aufzoning der viergeschossigen Kernzone KA im Zentrum um ein Geschoss in die fünfgeschossige Kernzone K5.
K_7	Aufzoning der zweigeschossigen Kernzone KC an der Schlossbergstrasse in die dreigeschossige Kernzone K3 gemäss kommunalem Richtplan.
K_8	Umzoning des Parkplatzes in der ÖBA zur K3. Es handelt sich um einen Bereich innerhalb des historischen Kerns und nicht um eine öffentliche Anlage im eigentlichen Sinn. Der Bereich wird mit im Kernzonenplan als ausgeprägter Platz ausgeschieden.
K_9	Zuweisung der KII Tanne zur neuen Spezialkernzone KS.
K_10	Zuweisung der KD Strasshus zur neuen Spezialkernzone KS.
K_11	Zuweisung der KD Zollingerhäuser zur neuen Spezialkernzone KS.
K_12	Zuweisung der KD Beichlen zur neuen Spezialkernzone KS.
K_13	Zuweisung der KD am See zur neuen Spezialkernzone KS.
K_14	Zuweisung der KD am See zur neuen Spezialkernzone KS.
K_15	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur K2.
Wohnzone	
W_1	Aufzoning des Gebiets entlang Seestrasse von der W2 / 40 % in eine W4 zur Angleichung an das Gebiet östlich davon.
W_2	Das Gebiet an der Unterortstrasse / Gottshaldenweg liegt am Siedlungsrand und ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_3	Aufzoning des Gebiets an der General Werdmüller-Strasse von W2 / 40 % in W4.
W_4	Das Gebiet im Bereich Steinacherstrasse – Appitalstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_5	Entlassung aus der Kernzone KB und Zuweisung der W4, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_6	Das Gebiet im Bereich der Quellenstrasse / Im Gwad ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die Siedlung im Gwad ist inventarisiert. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_7	Umzoning der Gewerbezone GA Pro-Ciné zur W4, um Wohnnutzungen zu ermöglichen. Angleichung an Zonierung der angrenzenden Wohnzone südwestlich davon. Der rechtskräftige Gestaltungsplan Pro-Ciné geht der BZO aktuell noch vor. Mit der Umzoning zu einer Wohnzone wird dieser obsolet und wird darum separat aufgehoben.

W_8	Aufzoning des Gebiets zwischen Holzmoosrütistrasse und Pfannenstilstrasse gemäss kommunalem Richtplan von der W2 / 30 % zur W3B. Die Zonierung wird so gewählt, wie im südwestlich angrenzenden Gebiet oberhalb der Pfannenstilstrasse.
W_9	Aufzoning des Gebiets zwischen Zugerstrasse und Hangenmoostrasse von der W2 30% zur W3B gemäss kommunalem Richtplan.
W_10	Das Gebiet entlang der Büelerebnestrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_11	Aufzoning des Gebiets zwischen Neudorfstrasse und Grünaustrasse von der W3 / 55 % zur W5 gemäss kommunalem Richtplan.
W_12	Das Gebiet entlang der Tobelrainstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_13	Beim Gebiet im Umfeld der Unteren und Oberen Weidstrasse (Fuhr) sowie im Bereich der Mühlebachstrasse und Im unteren Baumgarten handelt es sich um ein durchgrüntes Quartier. Es wird gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Der kommunale Richtplan bezeichnet zudem einen Vernetzungskorridor. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_14	Beim Gebiet im Umfeld der Unteren und Oberen Weidstrasse (Fuhr) sowie im Bereich der Mühlebachstrasse und Im unteren Baumgarten handelt es sich um ein durchgrüntes Quartier. Es wird gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen. Der kommunale Richtplan bezeichnet zudem einen Vernetzungskorridor. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_15	Aufzoning des Gebiets oberhalb der Auerenstrasse von der W2 / 40 % zur W4 gemäss kommunalem Richtplan.
W_16	Das Gebiet im Umfeld der Neuguetstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan der niedrigen Dichte zugewiesen und weist heute noch erhebliche bauliche Reserven auf. Die W2 / 40 % wird darum hier nicht wie im Regelfall der W3B sondern der W3A mit einer Ausnützungsziffer von 45 % statt 60 % zugewiesen.
W_17	Aufzoning des Gebiets Bürglimatte von der W2 / 30 % zur W3B gemäss kommunalem Richtplan.
W_18	Entlassung aus der Kernzone KII, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_19	Entlassung aus der Kernzone KI, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_20	Entlassung aus der Kernzone KI, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_21	Umzoning der Quartiererhaltungszone in Hütten in eine Wohnzone W2.
W_22	Entlassung aus der Kernzone K, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_23	Entlassung aus der Kernzone K, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_24	Entlassung aus der Kernzone KC, da Gebiet nicht zum historischen Kern zählt und keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist.
W_25	Aufzoning des Gebiets nördlich der Rötibodenstrasse von der W2 / 40 % in eine W4 zur Angleichung an die Gebiete nördlich und südlich davon.

W_26	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet zur W2.
W_27	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur W3B.
W_28	Zuweisung nicht zoniertes Gebiet (Dorfstrasse Hütten) zur W3B.
Wohn- und Gewerbezone	
WG_1	Umzonung von GA zu WG5 / 100 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_2	Umzonung von IC zu WG5 / 100 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_3	Umzonung von IC zu WG4 / 85 % mit GP-Pflicht zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet und Sicherung eines Landschaftsfensters gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_4	Umzonung von IC zu WG4 / 85 % zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_5	Umzonung von IC zu WG5 / 100 % zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen. Im Gebiet gelten zudem besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan Mittelort / Riedhof.
WG_6	Öffnung des Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof für Wohnnutzungen zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss kommunalem Richtplan. Umzonung von der IB zur WG4 / 85% mit GP-Pflicht. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen. Zudem gelten Vorgaben zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.
WG_7	Öffnung des Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof für Wohnnutzungen zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet gemäss kommunalem Richtplan. Umzonung von der IB zur WG4 / 85%, Einführung einer GP-Pflicht. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_8	Entlassung des Gebiets unterhalb der Auerenstrasse aus der Kernzone KB, da das Gebiet nur bedingt einen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist und aus Ortsbildschuttsicht nicht als schützenswert eingestuft wird. Zuweisung einer WG4 85%.
WG_9	Umzonung von reiner Wohnzone in Wohn- und Gewerbezone WG3 / 70 %. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_10	Umzonung IB in WG4 / 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_11	Umzonung IA in WG3 / 70% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_12	Umzonung W2 30% in WG4 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUVAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_13	Umzonung W2 30% in WG4 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUVAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.

WG_14	Umzonung IA in WG4 / 85% zum Abgleich zwischen rechtskräftigem Gestaltungsplan TUWAG und Zonenplan. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_15	Umzonung bzw. Aufzonung von der WG2 in der WG3 aufgrund Zusammenführung mit Wädenswil und Harmonisierung der Zonensystematik.
WG_16	Umzonung bzw. Aufzonung von der WG2 in der WG3 aufgrund Zusammenführung mit Wädenswil und Harmonisierung der Zonensystematik.
WG_17	Umzonung von reiner Wohnzone in Wohn- und Arbeitszone WG3 / 70 %. Umsetzung Mischgebiete gemäss kommunalem Richtplan.
WG_18	Entlassung des Gebiets an der Grünastrasse aus der Kernzone KB, da das Gebiet keinen erkennbaren Kernzonencharakter aufweist und aus Ortsbildschuttsicht nicht als schützenswert eingestuft wird. Zuweisung zur WG4 / 85%.
WG_19	Umzonung Kleinfläche an der Austrasse / Riedhofstrasse von der W2 / 40 % zur WG3 / 70 % zur Angleichung an nördlich angrenzendes Gebiet an der Seestrasse.
WG_20	Einführung GP-Pflicht im Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof. Die GP-Pflicht betrifft die ganze Parzelle WE 12440. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
WG_21	Einführung GP-Pflicht im Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof. Die GP-Pflicht betrifft die ganze Parzelle WE 12440.

Zentrumszone

Z_1	Umzonung des Gebiets um den Bahnhof Au von der IC in die neu geschaffene Z5 mit GP-Pflicht. Sicherung der Entwicklung hin zu einem dichten, gemischt genutzten Zentrumsgebiet.
Z_2	Umzonung des Gebiets um den Bahnhof Au von der KA in die neu geschaffene Z5 mit GP-Pflicht. Sicherung der Entwicklung hin zu einem dichten, gemischt genutzten Zentrumsgebiet.
Z_3	Umzonung bzw. Aufzonung des Gebiets südlich der Oberdorfstrasse von der dreigeschossigen Kernzone KB zu einer fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Das Gebiet weist keinen erkennbaren Kernzonencharakter mehr aufweist und wird aus Ortsbildschuttsicht als nicht schützenswert eingestuft. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen.
Z_4	Umzonung bzw. Aufzonung des Gebiets südlich der Oberdorfstrasse von der viergeschossigen Kernzone KA zu einer fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Das Gebiet weist keinen erkennbaren Kernzonencharakter mehr aufweist und wird aus Ortsbildschuttsicht als nicht schützenswert eingestuft. Es gelten minimale Nichtwohnanteile gemäss Ergänzungsplan Mischnutzungen sowie Bereiche in denen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden.

Industrie- und Gewerbezone

IG_1	Umzonung bzw. Abzonung der Bereiche entlang der Bahnlinie und der Seestrasse von der IC in eine IGB. Damit einher geht eine Reduktion der Baumassenziffer von heute 5 m ³ /m ² auf neu 4.0 m ³ /m ² . Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand und im Bereich des Naturschutzgebiets in der Au wird die bauliche Dichte reduziert.
IG_2	Aufzonung Gebiet Moosacher von GB zu IGB gemäss kommunalem Richtplan, Erhöhung der Baumassenziffer von 2.5 m ³ /m ² auf 4 m ³ /m ² .
IG_3	Aufhebung Sonderbauvorschriften Hintere Rüti.
IG_4	Aufzonung Gebiet Langwis von GB zu IGB. Angleichung an Zonierung im Gebiet Moosacher (vgl. IG_2).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Oe_1	Umzonung von Verkehrsfläche zu Oe. Angleichung an angrenzende Zone.
Oe_2	Zuweisung des gesamten Bereichs des Alterszentrums Fuhr zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Umzonung des in der W2 / 40 % liegenden Bereichs zur Oe. Die Sonderbauvorschriften werden aufgehoben. Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Erweiterung des Alterszentrums. Da diese erfolgt ist, können die Sonderbauvorschriften aufgehoben werden.
Landwirtschaftszone	
L_1	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.
L_2	Auszonung der Gewerbezone in Hütten, aufgrund schwieriger Bebaubarkeit und sensibler Lage am Dorfrand. Das Gebiet befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.
L_3	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.
L_4	Umzonung von der Reservezone zur kommunalen Landwirtschaftszone. Die Fläche ist für die mittel- bzw. langfristigen Entwicklung des Ortsteils nicht notwendig und befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.
L_5	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.
L_6	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.
L_7	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.
L_8	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Wädenswil.
Reservezone	
R_1	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone, gemäss dem kommunalen Richtplan von Schönenberg.
R_2	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone. Das Gebiet soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als langfristige Reserve für die Hochschule ZHAW dienen.
R_3	Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Reservezone. Das Gebiet soll gemäss dem kommunalen Richtplan von Wädenswil als neues Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden. Es handelt sich darüber hinaus um ein regionales Arbeitsplatzgebiet.

A4 Dokumentation Annahmen Reserven und Bevölkerungskapazität

Die folgenden Annahmen wurden zur Abschätzung der Flächenreserven und der Bevölkerungskapazität verwendet.

- Für die Abschätzung der zusätzlichen Reserven, die mit der BZO-Revision geschaffen werden, wurden i.d.R. Annahmen zur prozentualen Erhöhung der Geschossflächenkapazität getroffen (z. B. Aufzoning von Kernzone K3 zu Kernzone K4 entspricht einer Erhöhung der Geschossflächenkapazität um 25 %).
- Die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses ist nicht Geschossflächenrelevant.
- Es wird angenommen, dass die Geschossflächenkapazität der BZO durchschnittlich höchstens zu 80 % ausgeschöpft wird (Ausbaugrad von 80 %). Ein Ausbaugrad von 100 % ist dagegen unrealistisch.
- Geschossflächenverbrauch: 60 m² pro Person.
- Durchschnittlicher Wohnanteil in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 85 % (entspricht ca. dem heutigen Anteil).

A5 Differenzpläne Kernzonen

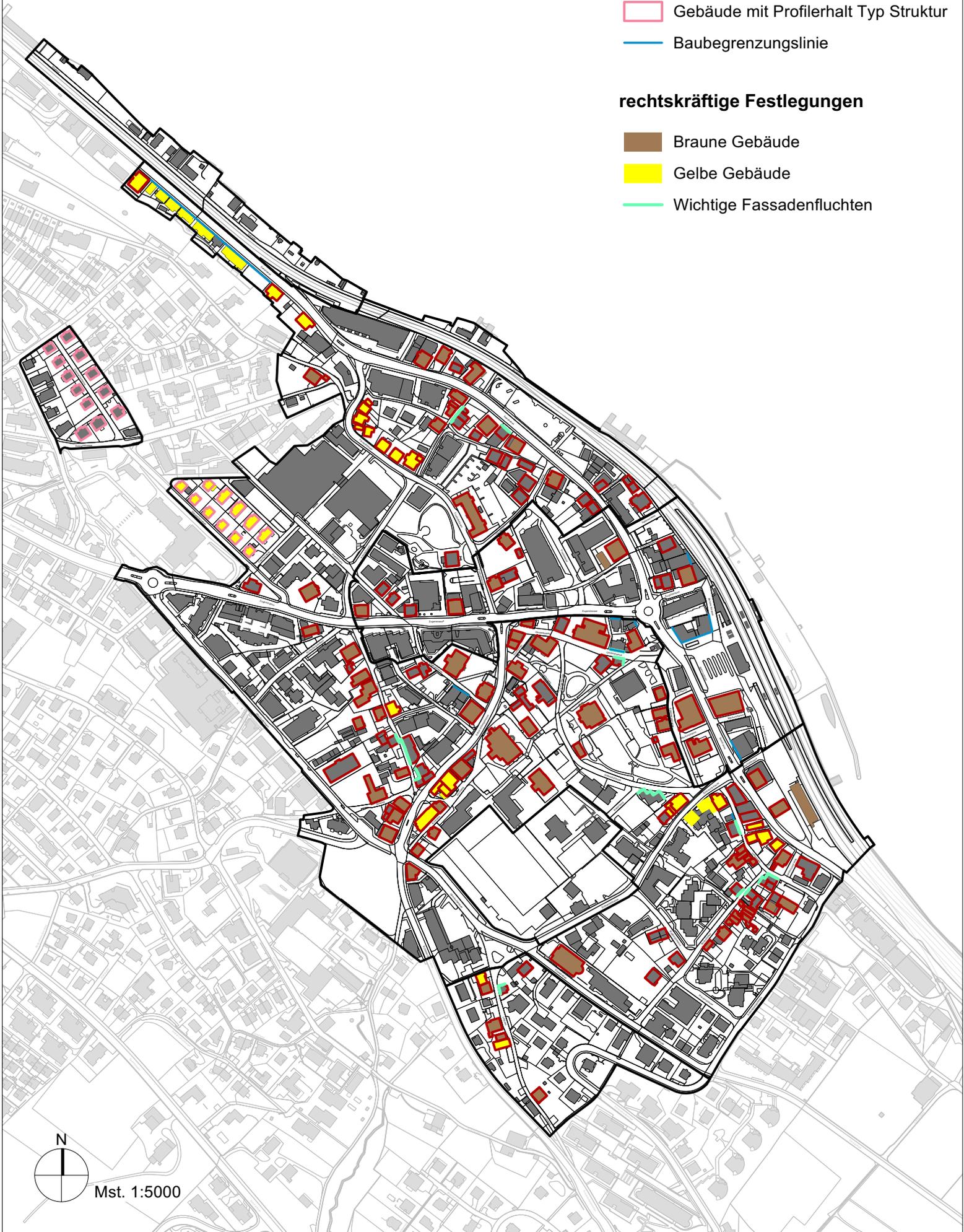
Differenzplan Gebäude Wädenswil (1)

Neue Festlegungen

-  Zonengrenze
-  Gebäude mit Profilerhalt Typ Charakter
-  Gebäude mit Profilerhalt Typ Struktur
-  Baubegrenzungslinie

rechtskräftige Festlegungen

-  Braune Gebäude
-  Gelbe Gebäude
-  Wichtige Fassadenfluchten



Mst. 1:5000

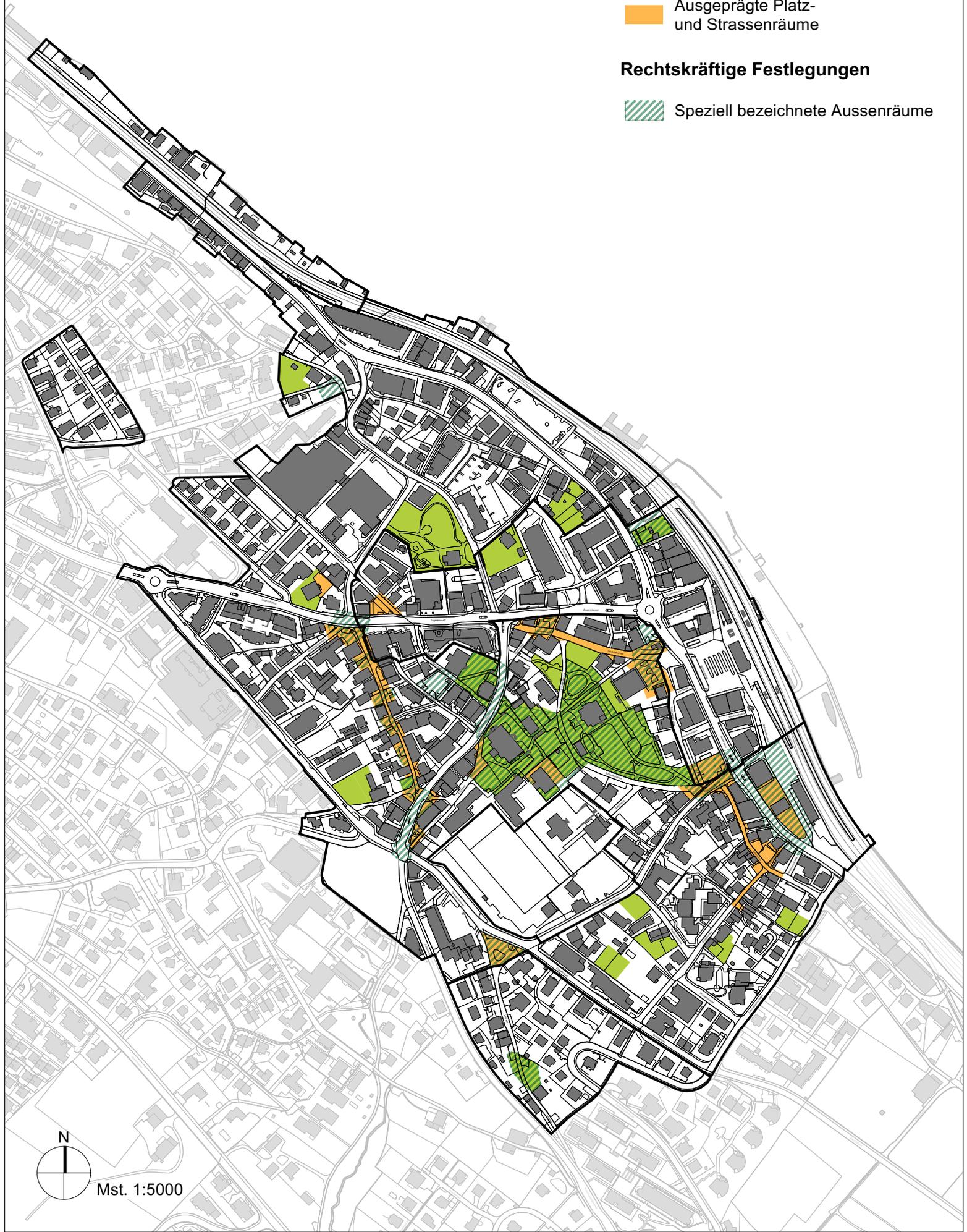
Differenzplan Aussenräume Wädenswil (1)

Neue Festlegungen

-  Zonengrenze
-  Wichtige Freiräume
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Rechtskräftige Festlegungen

-  Speziell bezeichnete Aussenräume



Mst. 1:5000

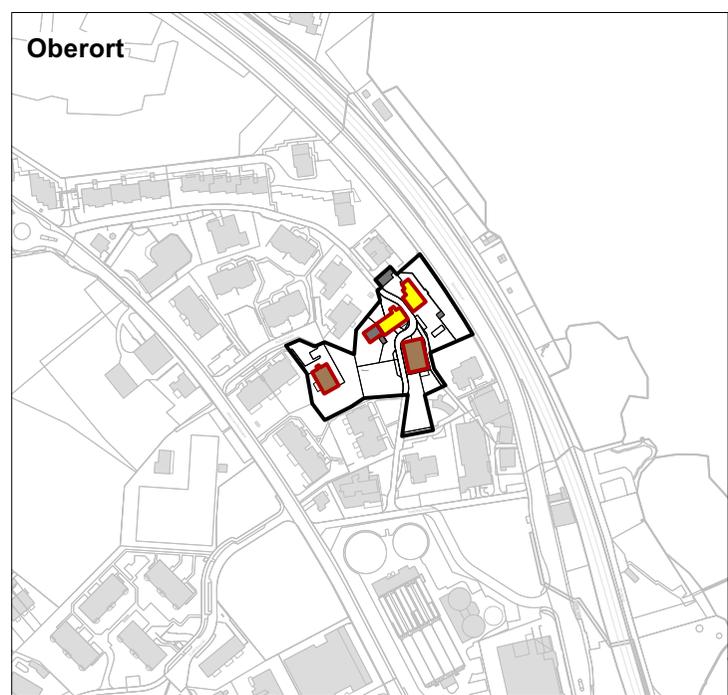
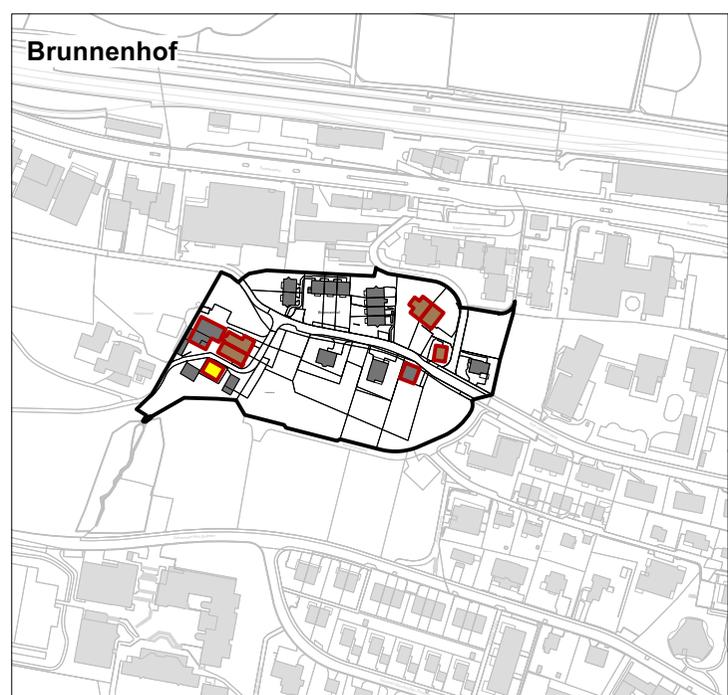
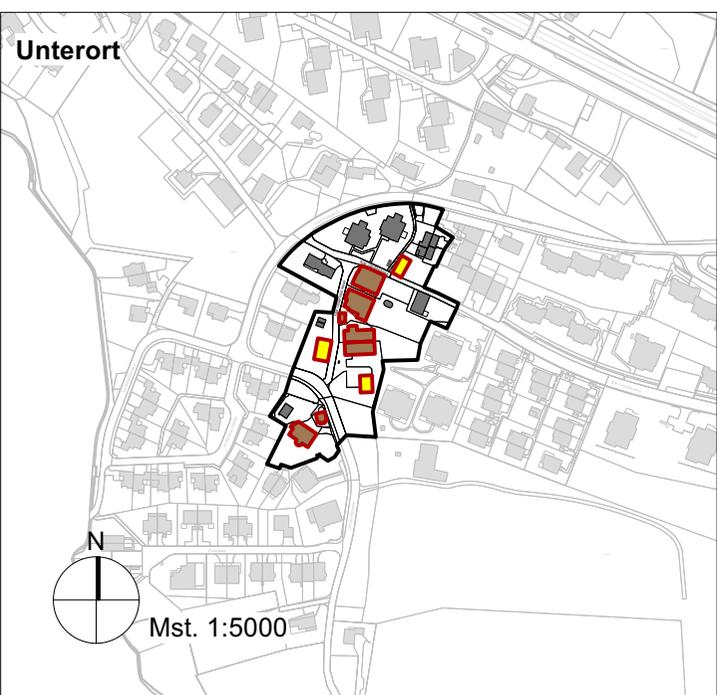
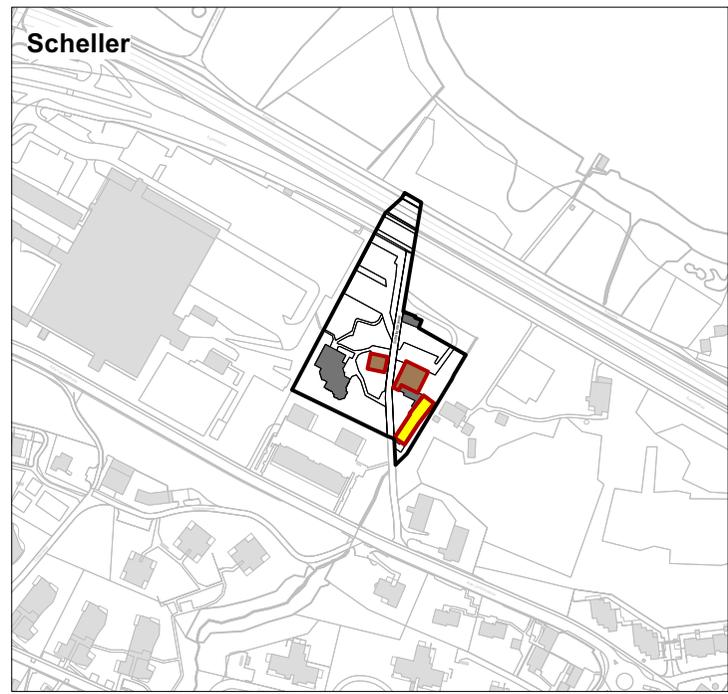
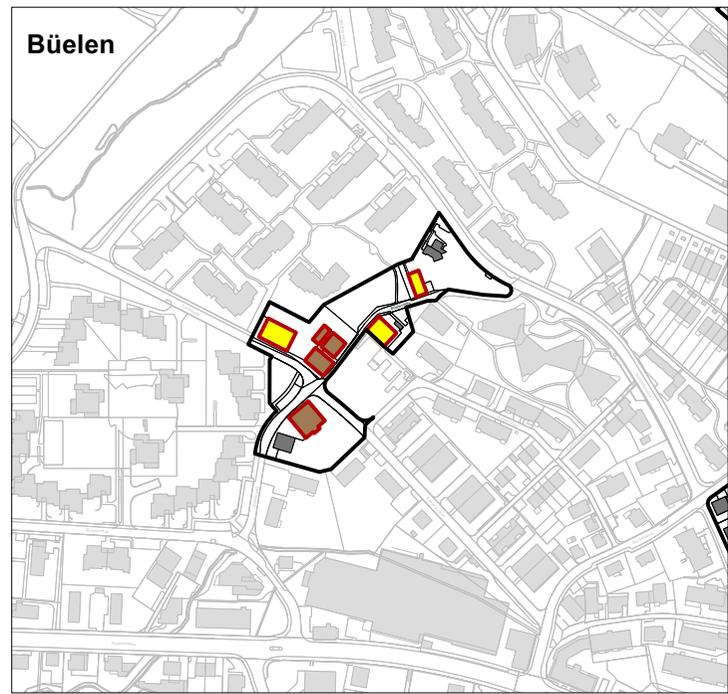
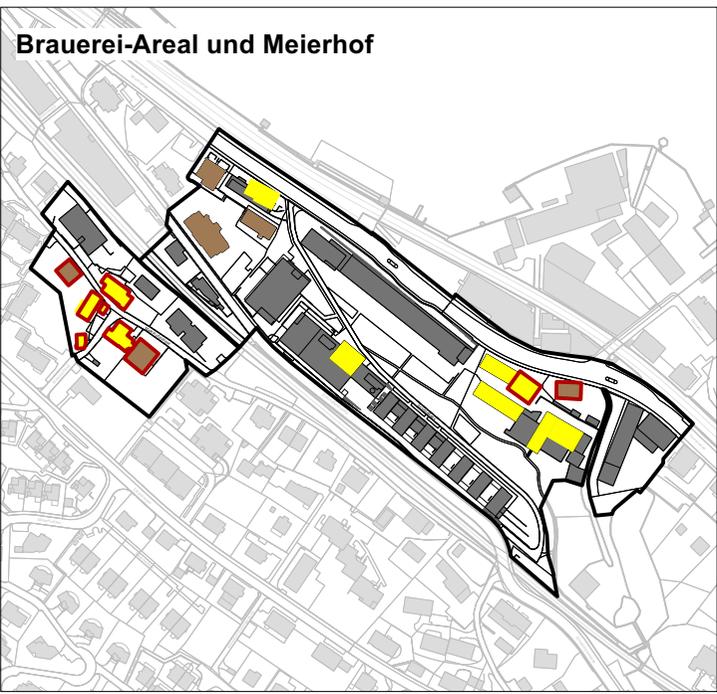
Differenzplan Gebäude Wädenswil (2)

Neue Festlegungen

-  Zonengrenze
-  Gebäude mit Profilerhalt
Typ Charakter
-  Baubegrenzungslinie
-  Gebäude mit Profilerhalt
Typ Struktur

rechtskräftige Festlegungen

-  Braune Gebäude
-  Gelbe Gebäude
-  Wichtige Fassadenfluchten



Differenzplan Gebäude Wädenswil (2)

Neue Festlegungen

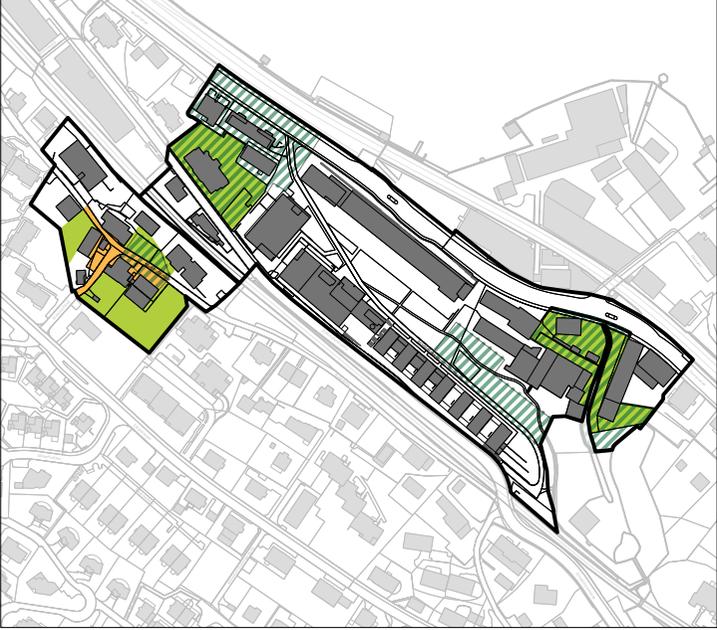
-  Zonengrenze
-  Wichtige Freiräume

-  Ausgeprägte Platz-
und Strassenräume

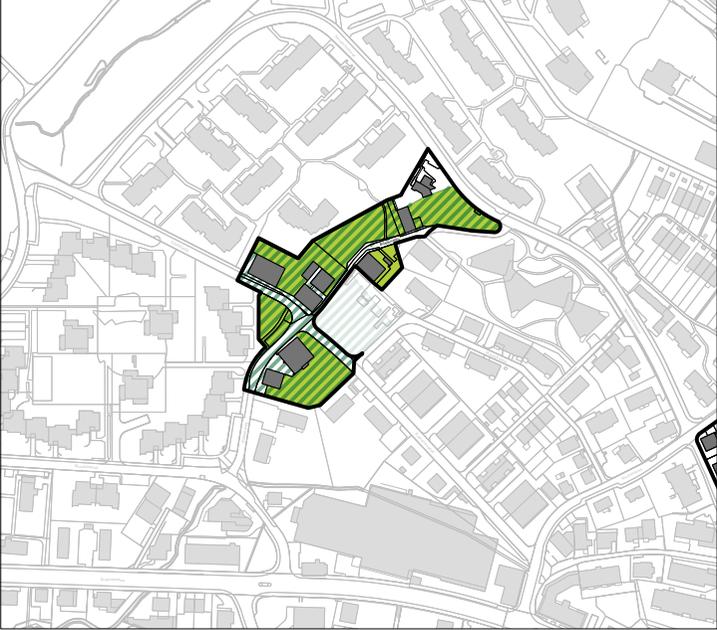
rechtskräftige Festlegungen

-  Speziell bezeichnete Aussenräume

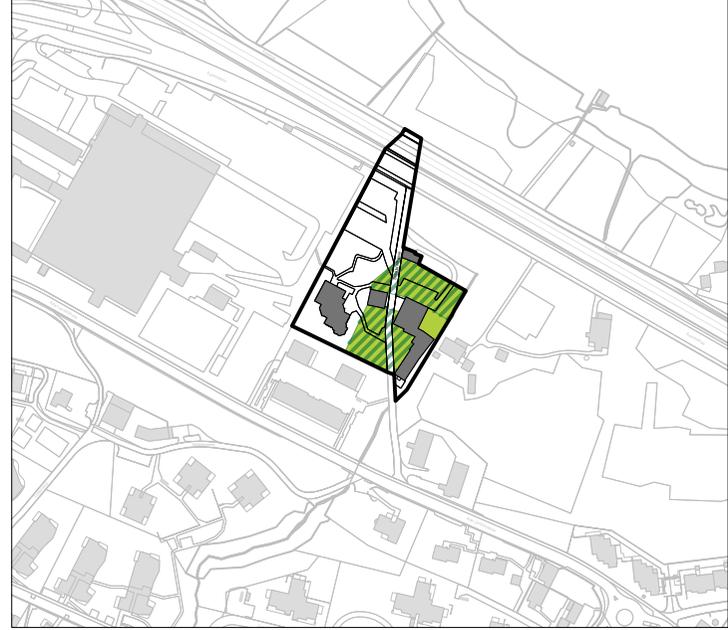
Brauerei-Areal und Meierhof



Büelen



Scheller



Unterort



Brunnenhof



Oberort



Differenzplan Gebäude Schönenberg und Hütten

Neue Festlegungen

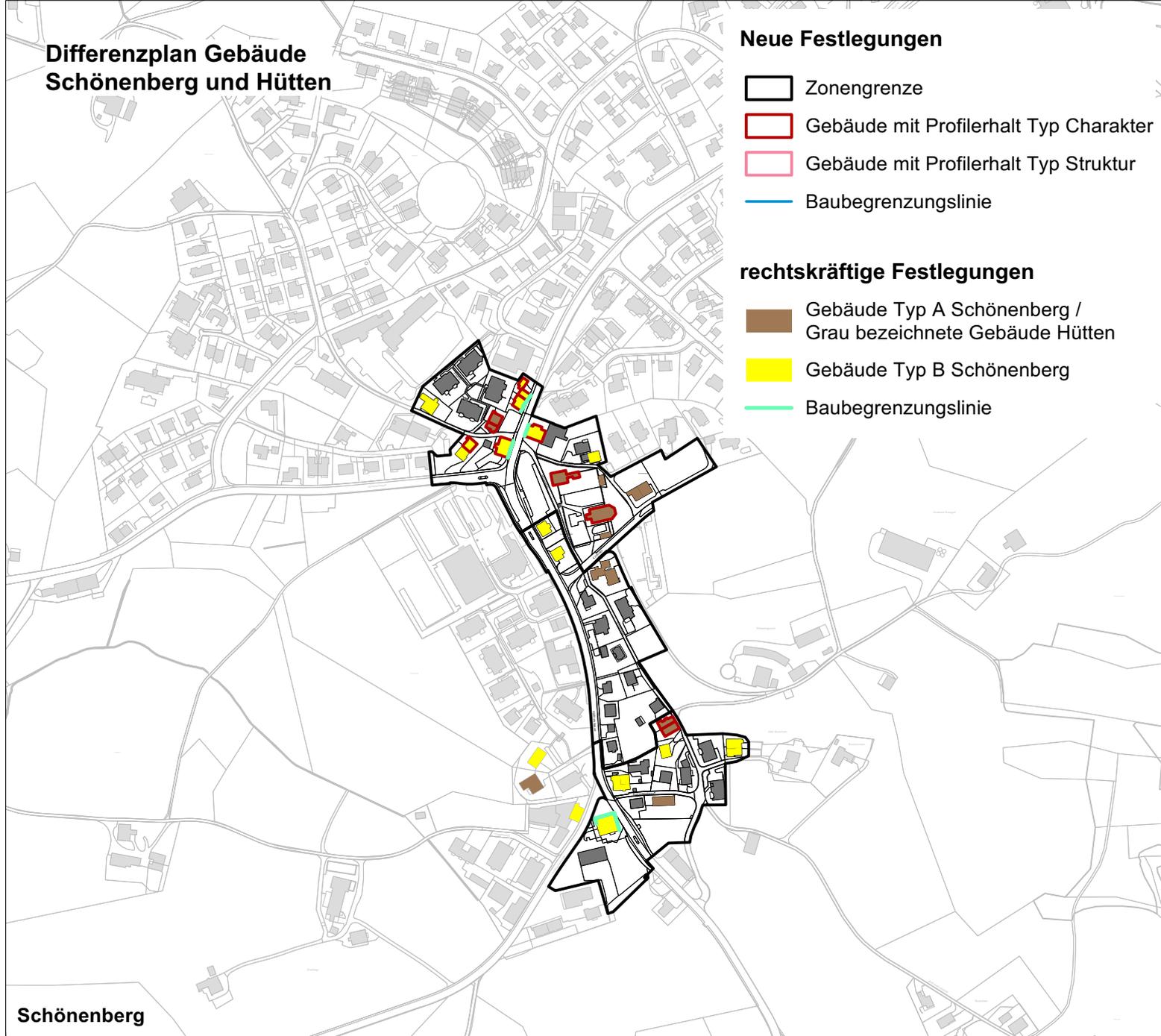
-  Zonengrenze
-  Gebäude mit Profilerhalt Typ Charakter
-  Gebäude mit Profilerhalt Typ Struktur
-  Baubegrenzungslinie

rechtskräftige Festlegungen

-  Gebäude Typ A Schönenberg /
Grau bezeichnete Gebäude Hütten
-  Gebäude Typ B Schönenberg
-  Baubegrenzungslinie

Schönenberg

Hütten



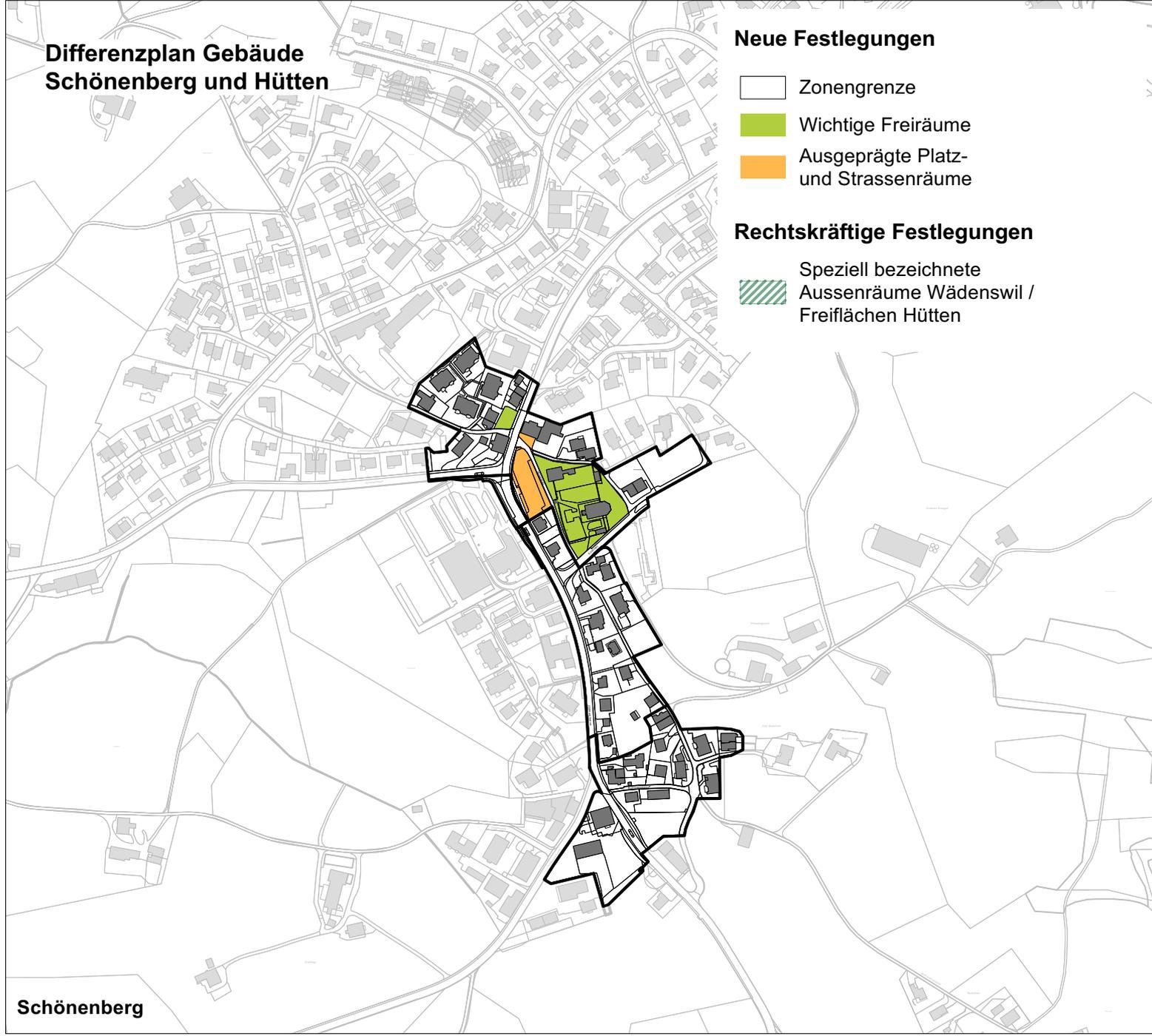
Differenzplan Gebäude Schönenberg und Hütten

Neue Festlegungen

-  Zonengrenze
-  Wichtige Freiräume
-  Ausgeprägte Platz-
und Strassenräume

Rechtskräftige Festlegungen

-  Speziell bezeichnete
Aussenräume Wädenswil /
Freiflächen Hütten



A6 Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonen- nengrenzen

ZONENPLAN WÄDENSWIL

Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

1:5'000

ENTWURF ÖFFENTLICHE AUFLAGE – 14. MÄRZ 2022

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

Druckdatum: XX.YY.ZZZZ

Erläuterungen zum Plan



Überkommunale Festlegungen

- Landschaftszone §§ 36ff PBG
- Freihaltezone

Kommunale Festlegungen

- | | | | | |
|---|------------|--|-----|-----|
| Kernzone 5 | III | Freihaltezone | ES* | III |
| Kernzone 4 | III | Erholungszone | ES* | III |
| Kernzone 3 | III | Aussichtspunkt | | - |
| Kernzone 2 | III | Aussichtsschutzbereich | | - |
| Spezialkerzone | III | Bereich mit Gestaltungsplanpflicht | | - |
| Kernzone Brauerei-Areal | III | Planungszone | | - |
| Zentrumszone 5 | III | Landschaftszone (kommunal) | | III |
| Wohnzone 2 / 30 % | II | Reservezone | | - |
| Wohnzone 3A / 45 % | II | Lärmvorbelastete Wohnzone | | III |
| Wohnzone 3B / 60 % | II | | | |
| Wohnzone 4 / 70 % | II / III** | Gewässer | | |
| Wohnzone 5 / 85 % | II / III** | Wald | | |
| Wohn- und Gewerbezone 3 / 70 % | III | Verkehrsfläche | | |
| Wohn- und Gewerbezone 4 / 85 % | III | | | |
| Wohn- und Gewerbezone 5 / 100 % | III | | | |
| Industrie- und Gewerbezone A | IV | | | |
| Industrie- und Gewerbezone B | III | | | |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II / III** | | | |

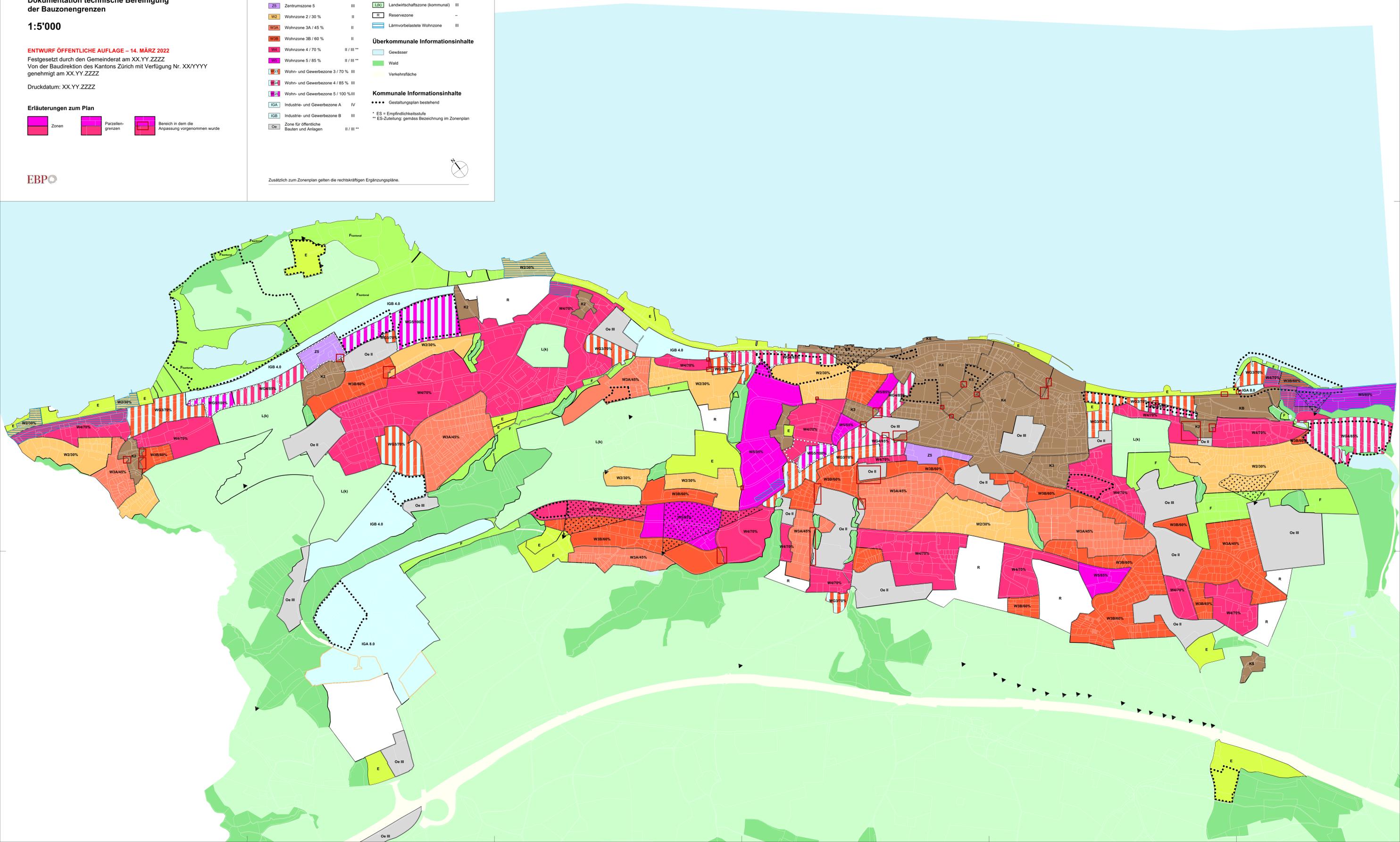
Überkommunale Informationsinhalte

- Gewässer
- Wald
- Verkehrsfläche

Kommunale Informationsinhalte

- Gestaltungsplan bestehend
- * ES = Empfindlichkeitsstufe
- ** ES-Zuteilung gemäss Bezeichnung im Zonenplan

Zusätzlich zum Zonenplan gelten die rechtskräftigen Ergänzungspläne.



ZONENPLAN SCHÖNENBERG / WÄDENSWILERBERG

Dokumentation technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

1:5'000

ENTWURF ÖFFENTLICHE AUFLAGE – 14. MÄRZ 2022
 Festgesetzt durch den Gemeinderat am XX.YY.ZZZZ
 Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. XXYYYY
 genehmigt am XX.YY.ZZZZ

Druckdatum: XX.YY.ZZZZ

Erläuterungen zum Plan

-  Zonen
-  Parzellengrenzen
-  Bereich in dem die Anpassung vorgenommen wurde

Überkommunale Festlegungen

-  Landschaftszone §§ 36ff PBG
-  Freihaltezone

Kommunale Festlegungen

- | | | | | |
|---|---|-------------|---|-----|
|  KS | Kernzone 5 | III |  Freihaltezone | III |
|  K4 | Kernzone 4 | III |  Erholungszone | III |
|  K3 | Kernzone 3 | III |  | – |
|  K2 | Kernzone 2 | III |  | – |
|  KS | Spezialkernzone | III |  | – |
|  KB | Kernzone Brauerei-Areal | III |  | – |
|  Z5 | Zentrumszone 5 | III |  | – |
|  W2 | Wohnzone 2 / 30 % | II |  | – |
|  W3A | Wohnzone 3A / 45 % | II |  | – |
|  W3B | Wohnzone 3B / 60 % | II |  | – |
|  W4 | Wohnzone 4 / 70 % | II / III ** |  | – |
|  W5 | Wohnzone 5 / 85 % | II / III ** |  | – |
|  W3 | Wohn- und Gewerbezone 3 / 70 % | III |  | – |
|  W4 | Wohn- und Gewerbezone 4 / 85 % | III |  | – |
|  W5 | Wohn- und Gewerbezone 5 / 100 % | III |  | – |
|  IGA | Industrie- und Gewerbezone A | IV |  | – |
|  IGB | Industrie- und Gewerbezone B | III |  | – |
|  Oe | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II / III ** |  | – |

-  Aussichtspunkt
-  Aussichtsschutzbereich
-  Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
-  Planungszone
-  Landschaftszone (kommunal)
-  Reservezone
-  Lärmvorbelastete Wohnzone

Überkommunale Informationsinhalte

-  Gewässer
-  Wald
-  Verkehrsfläche

Kommunale Informationsinhalte

-  Gestaltungsplan bestehend
- * ES = Empfindlichkeitsstufe
- ** ES-Zuteilung: gemäss Bezeichnung im Zonenplan



ZONENPLAN HÜTTEN

Dokumentation technische Bereinigung der Bauzongrenzen

1:5'000

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

Erläuterungen zum Plan



Überkommune Festlegungen

-  Landschaftszone §§ 36ff PBG
-  Freihaltezone

Kommunale Festlegungen

- | | | | |
|---|------------|--|-----|
|  Kernzone 5 | III |  Freihaltezone | ES* |
|  Kernzone 4 | III |  Erholungszone | III |
|  Kernzone 3 | III |  Aussichtspunkt | - |
|  Kernzone 2 | III |  Aussichtsschutzbereich | - |
|  Spezialkernzone | III |  Bereich mit Gestaltungsplanpflicht | - |
|  Kernzone Brauerei-Areal | III |  Planungszone | - |
|  Zentrumzone 5 | III |  Landwirtschaftszone (kommunal) | III |
|  Wohnzone 2 / 30 % | II |  Reservzone | - |
|  Wohnzone 3A / 45 % | II |  Lärmvorbelastete Wohnzone | III |
|  Wohnzone 3B / 60 % | II | | |
|  Wohnzone 4 / 70 % | II / III** | | |
|  Wohnzone 5 / 85 % | II / III** | | |
|  Wohn- und Gewerbezone 3 / 70 % | III | | |
|  Wohn- und Gewerbezone 4 / 85 % | III | | |
|  Wohn- und Gewerbezone 5 / 100 % | III | | |
|  Industrie- und Gewerbezone A | IV | | |
|  Industrie- und Gewerbezone B | III | | |
|  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II / III** | | |

Überkommune Informationsinhalte

-  Gewässer
-  Wald
-  Verkehrsfläche

Kommunale Informationsinhalte

-  Gestaltungsplan bestehend
- * ES = Empfindlichkeitsstufe
- ** ES-Zuteilung gemäss Bezeichnung im Zonenplan

Zusätzlich zum Zonenplan gelten die rechtskräftigen Ergänzungspläne.

