

Gesamtrevision Nutzungsplanung Wädenswil

## **Bau- und Zonenordnung**

Synoptische Darstellung BZO Schönenberg

Entwurf vom 6. März 2023

## Zeichenerläuterung

nBZO: Entwurf der BZO

Zu aktualisierende Abschnitte

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

Die Gemeinde Schönenberg erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

### I. Zoneneinteilung

#### Art. 1 Zonen

<sup>1</sup>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzone I	KI	III
Kernzone II	KII	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 Schönenberg

Zweigeschossige Wohnzone A	W2A	II
Zweigeschossige Wohnzone B	W2B	II
Zweigeschossige Wohnzone C	W2C	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung	WG2	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung	WG3A	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung	WG3B	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	Gemäss Festlegungen im Zonenplan
Erholungszone A	EA	III
Erholungszone B	EB	II
Kommunale Freihaltezone	F	-

## Entwurf BZO-Revision

Kernzone 2	K2	III
Spezialkernzone S	KS	III
Kernzone B (Brauerei-Areal)	KB	III
Fünfgeschossige Zentrumszone	Z5	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30 %	II
Dreigeschossige Wohnzone A	W3A / 35 %	II
Dreigeschossige Wohnzone B	W3B / 45 %	II
Dreigeschossige Wohnzone C	W3C / 60 %	II
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70 %	II
Fünfgeschossige Wohnzone	W5 / 85 %	II
Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone A	WG3A / 45 %	III
Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone B	WG3B / 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
Provisorische Weilerzone	Prov. WZ	III

Rechtskräftige BZO Schönenberg		
Reservezone	R	-

Entwurf BZO-Revision		
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Lärmvorbelastete Wohnzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan		III

\* gemäss Bezeichnung in Zonenplan

### Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen zu den weiteren Festlegungen getroffen:

- a) Waldabstände
- b) Aussichtsschutz / Landschaftsschutz
- c) Gestaltungspläne

### Art. 3 Pläne Zonenplan

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5'000 massgebend. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan Mst. 1:1'000.

### Art. 3 Massgebende Pläne

Zonenplan	<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5'000.
Kernzonen	<sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne 1-3 im Massstab 1:2'500.
Ergänzungspläne	Daneben gelten die folgenden Ergänzungspläne und weiteren Pläne: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ergänzungsplan «Mischnutzung» und «Erdgeschossnutzung»</li> <li>— Ergänzungsplan «Aussichtsschutz»</li> <li>— Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»</li> <li>— Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum»</li> <li>— Waldabstandslinienplan</li> </ul>
Rechtsgültige Pläne	<sup>4</sup> Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Planen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### II. Zonenordnung

#### 1. Bauzonen

##### 1.1 Kernzonen

###### Art. 4 Zweck

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns von Schönenberg und des Weilers Tannen.

<sup>2</sup> Sie regeln die Einordnung von Um- und Neubauten und ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung.

###### Art. 5 Grundsatz

<sup>1</sup> Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form, Dachgestaltung, Materialwahl, Massstäblichkeit und der Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Orts- und Strassenbild einzuordnen, um damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

<sup>2</sup> Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

###### Art. 6 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutzinventar) zu berücksichtigen.

###### Art. 9 Nutzweise / Bauweise

## Entwurf BZO-Revision

### III. Bauzonen

#### A. Kernzonen

###### Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise

###### Zweck

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

###### Allgemeine Gestaltungsvorschrift

<sup>2</sup> 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.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, landwirtschaftliche Gebäude, Gaststätten sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau bis zur zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet

### Art. 7 Um- und Ersatzbauten, Baubegrenzungslinien

<sup>1</sup>Die im Kernzonenplan eingetragenen Gebäude von Typ A sind möglichst zu erhalten und dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

## Entwurf BZO-Revision

Nutzweise

<sup>3</sup> In den Kernzonen sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Verhältnis zu Denkmalschutz

<sup>4</sup> Die Massvorschriften für Neubauten gemäss Art. 7 können nur so weit in Anspruch genommen werden, wie die Rücksichtnahme auf geschützte Gebäude gewährleistet ist. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

### Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude

Profilerrhalt

<sup>1</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit «Profilerrhalt» markiert sind, müssen bei Umbau oder Ersatz die Stellung und Kubatur sowie die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere Trauflinie und die Anzahl Geschosse übernehmen.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen ortsbaulich wichtigen Gebäude von Typ B dürfen umgebaut, geringfügig erweitert oder ersetzt werden. Ersatzbauten haben Lage, Stellung, Dachform und die kubische Gestaltung zu übernehmen. Bezüglich der übrigen Gestaltung gelten die Kernzonenvorschriften.

<sup>4</sup> Die übrigen bestehenden Bauten dürfen umgebaut oder durch Neubauten nach Art. 8 ersetzt werden.

<sup>3</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.

## Entwurf BZO-Revision

Abweichungen bei Gebäuden mit Profilerhalt

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen von Stellung und Kubatur sowie von den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds zu Gunsten den nachstehenden Interessen können bewilligt oder angeordnet werden:

- Gestalterische Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand
- Überwiegende Interessen der Verkehrssicherheit

Profilageichung

<sup>3</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit «Profilageichung» markiert sind, müssen sich bei Umbau und Ersatz an Stellung und Kubatur sowie an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes orientieren.

Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der K2, K3, K4, K5 sowie in der KB

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> In der KS dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden. Umnutzungen zu Wohnen sind nicht zulässig.

### Art. 6 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Grundsatz

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> In den speziell bezeichneten Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig. Dem Freiraum untergeordnete Kleinbauten, Anbauten oder Anlagen können zugelassen werden.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### Art. 8 Grundmasse für Neubauten

Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Kernzonen:	KI	KII
Vollgeschosse max.	3	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	2	2
Grundabstände - Grosser Grundabstand min.  Kleiner Grundabstand min.	8 m  4 m	8 m  4 m
Gebäudehöhe max.	11 m	7.5 m

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Grundsatz

<sup>1</sup> 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.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5m	½ 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 Vorbe-

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

Baumassenziffer [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ] max.	-	1.9
Gebäuelänge max.	25 m	25 m

In der Kernzone II ist für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse allseitig der kleine Grundabstand einzuhalten.

### Art. 7 Um- und Ersatzbauten, Baubegrenzungslinien

<sup>5</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen Baubegrenzungslinien sind als Pflichtbaulinien zu berücksichtigen.

## Entwurf BZO-Revision

						halt von Abs. 3)
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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 **	20 %	20 %	20 %	20 %	---	---

\* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Einzelne dem Wohnen dienende Räume sind zulässig.

\*\* Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>.

Kernzone S  
(Spezialkernzone)

<sup>2</sup> In der Kernzone S sind Neubauten und Ersatzbauten nicht gestattet.

Kernzone  
Brauerei-Areal

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

### Art. 8 Stellung der Bauten

Pflichtbaulinien

<sup>1</sup> Sind in den Kernzonenplänen Pflichtbaulinien bezeichnet, müssen Hauptgebäude bei Ersatz oder Neubau an diese Linie gebaut werden.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### Dachgestaltung

#### Art. 11 Dachform und -neigung

<sup>1</sup> Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen.

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

<sup>3</sup> Für besondere Gebäude im Sinne des PBG§ 273, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

Dachvorsprünge

<sup>4</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind so schlank wie möglich zu gestalten.

Dacheindeckung

<sup>5</sup> Die Dächer sind in der Kernzone I mit Tonziegeln und in der Kernzone II mit

## Entwurf BZO-Revision

Bauen auf die Strassengrenze

<sup>2</sup> 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, dem Profilerhalt gemäss Art. 5 Abs. 1 sowie allfälliger Pflichtbaulinien gestattet.

Grenzbau

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Als Dachform sind in der Regel Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen, insbesondere Mansardendächer sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen.

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

Ton- oder Betonziegeln in ortsüblicher Form, nicht glänzend und dunkler Farbe einzudecken

### Art. 12 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen zulässig. Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

<sup>2</sup> Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/15 der Dachflächenansicht über den jeweiligen Gebäudeteil erreichen

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>3</sup> Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie sind hochrechteckig anzuordnen, und ihre Glasfläche darf pro Fenster 0,5m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Glasfläche darf gesamthaft 2.0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.

### Art. 13 Fassaden

<sup>1</sup> Die Gliederung und Aufteilung sowie die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden hat die alte herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen. Reflektierende sowie ortsunübliche Materialien und Farben sind unzulässig.

<sup>2</sup> In der Kernzone I sind frei kragende Balkone sind nur auf der Traufseite zulässig.

## Entwurf BZO-Revision

Dachaufbauten

<sup>3</sup> In Schönenberg und Hütten sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich harmonisch ins Gebäudevolumen eingliedern und unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

Dacheinschnitte

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster

<sup>6</sup> Dachflächenfenster müssen sich unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

### Art. 11 Balkone und Erker

Grundsatz

<sup>1</sup> Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

<sup>2</sup> 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.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### Art. 14 Fenster

<sup>1</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassadenfläche zurückzustehen.

<sup>2</sup> In der Kernzone I sind die herkömmlichen ein- oder zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen und Sprossenteilung zu verwenden.

<sup>3</sup> Es sind Fensterläden anzubringen.

### Art. 16 Reklameanlagen

<sup>1</sup> Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und am Gebäude anzubringen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Selbstleuchtende Reklamen sind untersagt.

### Art. 15 Umgebungsgestaltung

<sup>4</sup> Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind möglichst zusammenzulegen. Abgrabungen sind minimal zu halten. Allfällige Aufschüttungen sind gut zu gestalten und dürfen in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen. Die Baubehörde kann die Erstellung von Ein- oder Ausfahrten verweigern, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.

<sup>3</sup> In der Kernzone I sind bestehende Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten möglichst zu erhalten. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Vorplätze und Gärten in Fahrzeugabstellplätze untersagen.

<sup>5</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 12 Kleinbauten

Kleinbauten

Kleinbauten dürfen höchstens 3 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

### Art. 13 Reklamen

Reklamen

Am Gebäude sind nur Eigenreklamen zulässig, die sich gut ins Ortsbild einfügen. Der Stadtrat kann Reklameleitlinien erlassen.

### Art. 14 Garagen und Autoabstellplätze

Grundsatz

Garagen, Autoabstellplätze sowie Tiefgaragenzufahrten sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.

### Art. 15 Umgebungsgestaltung

Grundsatz

Die historischen Eigenarten der Umgebungsgestaltung sind zu erhalten.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>1</sup> Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>2</sup> Es dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

### Art. 10 Abbrüche

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

### Abweichungen für besonders gute Projekte

#### Art. 17 Abweichungen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Vorgaben Art. 11 bis Art. 16 zur Kernzone ermöglichen, sofern das Projekt unter Einbezug der Gemeinde aus einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgeht.

#### Art. 18 Strassenabstand

<sup>1</sup> Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 16 Abbrüche

Anforderungen an Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur dann zulässig, wenn der Gebietscharakter und benachbarte Schutzobjekte nicht negativ beeinträchtigt werden oder wenn die Erstellung eines baurechtlich bewilligten neuen Projekts gesichert ist.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

### B. Zentrumszone

#### Art. 17 Grundmasse

Grundsatz

In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

Zone	Z5
ES	III
Vollgeschosse max.	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1
Taufseitige Fassadenhöhe	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	22 m
Grundgrenzabstand 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 m<sup>2</sup>.

#### Art. 18 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe

In der Zentrumszone ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### 1.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

#### Art. 20 Grundmasse

Grundmasse <sup>1</sup>Es gelten folgende Grundmasse:

	W2A	W2B	W2C
Baumassenziffer max. [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	1.2	1.2	1.6

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 19 Dachgestaltung

Einordnung	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.
Dachflächenfenster	<sup>4</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m <sup>2</sup> Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

### Art. 20 Balkone und Erker

Grundsatz	<sup>1</sup> Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.
	<sup>2</sup> 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.

## C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

#### Art. 21 Grundmasse

Grundmasse <sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Wohnzonen:	W2 / 30 %	W3A / 35 %	W3B / 45 %	W3C / 60 %	W4 / 70 %	W5 / 85 %
Ausnutzungsziffer	30 %	35 %	45 %	60 %	70 %	85 %

Rechtskräftige BZO Schönenberg			
Vollgeschosse max.	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	1	2	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	-	1	1
Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	7.5
Gebäuelänge max. m	20	24	24
Grundabstände - Kleiner Grundabstand min. m - Grosser Grundabstand min. m	5 10	5 10	5 10

Entwurf BZO-Revision						
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	3	3	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	0	0	0	0	0	0
Taufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	6 m *	9 m	9 m	9 m	12 m	15 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	11.5 m *	14.5 m	14.5 m	14.5 m	17.5 m	20.5 m
Gebäuelänge max.	Wädenswil: 30 m  Schönenberg und Hütten: 20 m	25 m	Wädenswil: 40 m  Schönenberg: 25 m	Wädenswil: 40 m  Hütten: 25 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand min.	4 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	60 %	60 %	60 %	60 %	40 %	40 %
Unterbauungsziffer	55 %	55 %	55 %	55 %	80 %	80 %

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

--	--	--	--

## Entwurf BZO-Revision

Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %	15 %	15 %	25 %	25 %
---------------------------------------	------	------	------	------	------	------

\* Beträgt die durchschnittliche Hangneigung eines Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 30 %, ist in den Zonen W2 / 30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 13 m zulässig.

Zonen:	WG2*	WG3A*	WG3B	Wohn- und Gewerbebezonen:	WG3A / 45 %	WG3B / 70 %	WG4 / 85 %	WG5 / 100 %
				Ausnutzungsziffer	45 %	70 %	85 %	100 %
				Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III
Baumassenziffer [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	1.6	1.9	2.3					
Vollgeschosse max.	2	3	3	Vollgeschosse max.	3	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	2	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse max.			1	1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max..	1	-	-	Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1
Gebäudehöhe max. m	7.5	11	11	Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m
				Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	16 m	16 m	19 m	22 m
Gebäuelänge max. m	24	30	30	Gebäuelänge max.	40 m	40 m	50 m	60 m

Rechtskräftige BZO Schönenberg				Entwurf BZO-Revision				
Grundabstände				Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m
- Kleiner Grundabstand min. m	4	4	4					
- Grosser Grundabstand min. m	8	8	8	Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	40 %	40 %	40 %	40 %
				Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %	15 %
				Unterbauungsziffer bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	80 %	80 %	80 %	80 %
				Unterbauungsziffer bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	90 %	90 %	90 %	90 %
				Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	25 %	25 %	25 %	25 %
				Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %	15 %

\* Für Gebäude respektive Liegenschaften mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gelten in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 eine Baumassenziffer von max. 2.3, in der WG2 von 1.9.

**Art. 33 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen - bei eingeschossigen Bauten von mehr als 20 m Länge, bei zwei- und dreigeschossigen Bauten von mehr als 15 m Länge - ist bei Fassaden der betreffende grosse Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu vergrössern. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse

\* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Mehrlängenzuschlag

<sup>2</sup> In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle um die Hälfte der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden Höchstmasse:

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

und darunter befindliche Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

### Art. 43 Erscheinung Untergeschosse

<sup>1</sup> In der Wohnzone W2A dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

### Art. 22 Bauweise

<sup>1</sup> In der Zone W2A/W2B und W2C ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>2</sup> In den Zonen WG2 und WG3 ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.

### Art. 21 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Zonen W2A/W2B und W2C ist nicht störendes Gewerbe gestattet.

<sup>3</sup> In den Zonen WG2, WG3A und WG3B ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

## Entwurf BZO-Revision

Zone	Fassadenlänge	Höchstmass
W2	20 m	8 m
W3A, W3B, W3C, WG3A, WG3B	25 m	10 m
W4, W5	30 m	10 m
WG4, WG5	30 m	10 m

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 10 m unterschreitet, zusammengerechnet. Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

### Art. 22 Bauweise

Sichtbarkeit von Untergeschossen

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

### Art. 23 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe

<sup>1</sup> In den Wohnzonen ist höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Gewerbebezonen ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gelten die minimalen Nichtwohnanteile gemäss Art. 49.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

<sup>2</sup> In der Zone WG3B ist zwingend ein Gewerbeanteil von mindestens der Hälfte aller Geschossflächen zu erstellen.

### Art. 23 Dachform und Gestaltung

### Art. 24 Terrassenhäuser

Grundmasse

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

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. 25 Gestaltung von Vorzonen

Grundsatz

Entlang von Strassen darf in der Regel höchstens ein Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.

### Art. 26 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. 27 Dachgestaltung

Einordnung

<sup>1</sup> 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.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer mit einer Neigung von 27-45° alter Teilung zulässig. Für Gebäudegruppen sind andere, einheitliche Dachformen gestattet.  
<sup>2</sup>In den Zonen WG3 und WG2 sind für eingeschossige Bauten sowie für besondere Gebäude im Sinne des PBG auch Pultdächer mit geringerer Neigung oder Flachdächer gestattet.

### Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster

<sup>1</sup> Dachaufbauten und -einschnitte sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.  
<sup>2</sup> Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.  
<sup>3</sup> Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig einzupassen. Ihre Glasfläche darf pro Fenster 1.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Glasfläche darf gesamthaft 4.0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.

## Entwurf BZO-Revision

Dachformen <sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

Dachformen in Schönenberg und Hütten <sup>3</sup> 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.

Dachaufbauten <sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

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

Dachflächenfenster <sup>6</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

## D. Industrie- und Gewerbezone

### Art. 28 Grundmasse

Grundsatz In der Industrie- und Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:

Zonen	Industrie- und Gewerbezone

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

	IGA	IGB
Baummassenziffer, max.	8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer max.	60 %	50 %
Empfindlichkeitsstufe	IV	III
Gesamthöhe	22 m	15 m
Grundgrenzabstand min.	1/2 der effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	6 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	15 %	15 %
Unterbauungsziffer	90 %	90 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %	15 %

### Art. 29 Nutzweise

Nutzweise generell	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	<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen grundsätzlich zulässig.
Verkaufsgeschäfte im Gebiet Au	<sup>3</sup> In der IGB im Gebiet Au sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen auf max. 1'000 m <sup>2</sup> pro Objekt begrenzt.
Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA und IGB	<sup>4</sup> In den übrigen Gebieten der IGA und IGB dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsflächen von vor

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### 1.3. Zone für öffentliche Bauten

#### Art. 25 Bauweise

<sup>1</sup> Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.

### 2. Erholungszone

#### Art. 26 Nutzweise / Bauweise

## Entwurf BZO-Revision

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 m<sup>2</sup> zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften mit sperrigem Warenangebot oder Zusammenfassungen von solchen sind auf max. 1'000 m<sup>2</sup> pro Objekt begrenzt.

#### Art. 30 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

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

### E. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszone, provisorische Weilerzone

#### Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsatz    <sup>1</sup> In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Abstände gegen Private                              <sup>2</sup> 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                              <sup>3</sup> Die in den einzelnen Teilgebieten massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan bezeichnet.

Ökologischer Ausgleich                              <sup>4</sup> In der Zone Oe sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten.

#### Art. 32 Erholungszone

Einordnung    <sup>1</sup> Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>3</sup> Bauten haben gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6.00 m.

## Entwurf BZO-Revision

Empfindlichkeitsstufe	<sup>2</sup> In den Erholungszonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.
Grenzabstand	<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.
Strassen- und Wegabstand	<sup>4</sup> An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.
Teilgebiete	<sup>5</sup> 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	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
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	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

Hütten	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
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 West	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.
Naglikon Ost	Badeanlage mit engem Bezug zum See	Keine Bauten und Anlagen zulässig.
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 Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Seeplatz	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See,	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale

<sup>1</sup>Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, den Ausbau und den Unterhalt eines Kultur-, Sport- und Festplatzes.

<sup>2</sup>In der Erholungszone EA gilt eine Gestaltungsplanpflicht. In der Erholungszone EB sind höchstens eingeschossige Bauten zulässig, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### 3. Freihaltezone (kommunale)

#### Art. 27 Freihaltezone

<sup>1</sup>Für die Freihaltezone gelten die §§ 61-64 des PBG.

### III Weitere Festlegungen

#### Art. 30 Bepflanzungen

<sup>1</sup> Bestehende Bäume und Sträucher sind wo möglich zu erhalten.  
[...]

## Entwurf BZO-Revision

	Gastronomie, Temporäre öffentlich zugängliche Anlässe	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	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.

#### Art. 33 Provisorische Weilerzone

Grundsatz

In den provisorischen Weilerzonen gelten die Bestimmungen gemäss der kantonalen Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

### IV. Ergänzende Bauvorschriften

#### F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

#### Art. 34 Baumschutz

Baumschutz

<sup>1</sup> Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>2</sup> Die Vorgärten sind wo möglich als Grünflächen herzurichten. Ausmass und Gestaltung werden in der baurechtlichen Bewilligung festgelegt.

## Entwurf BZO-Revision

Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.

### Bewilligungsgründe

<sup>2</sup> 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, in den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen ist pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Massnahmen, welche die Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.

### Art. 36 Grünflächenziffer

#### Grundsatz

<sup>1</sup> Die gemäss der Grünflächenziffer erforderlichen Grünflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

#### Reduktion der Grünflächenziffer

<sup>2</sup> Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2 / 30 %, W3A / 35 %, W3B / 45 % und W3C / 60 % kann auf 50 % reduziert werden, wenn im Gegenzug die im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltete Fläche gemäss Art. 37 Abs. 1 im selben Umfang erhöht werden.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### Art. 30 Bepflanzungen

<sup>1</sup> [...] Zur Begrünung dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 37 Umgebungsgestaltung

Ökologischer Ausgleich

<sup>1</sup> Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind zu höchstens 50 % an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.

Pflanzenarten

<sup>2</sup> Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven oder potenziell invasive Pflanzenarten gemäss der Liste der gebietsfremden Arten des Bundesamts für Umwelt verwendet werden.

Schotterbeete

<sup>3</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnet Schotterbeete zulässig.

Mauern und Einfriedungen

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung 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. Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen dieser Bestimmung vor.

### Art. 38 Dachbegrünung

Grundsatz

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

### Art. 39 Siedlungsrand

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### Art. 42 Terrainabgaben

<sup>1</sup> Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

### Art. 31 Aussenantennen

- <sup>1</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu sichern. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.
- <sup>2</sup> In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.
- <sup>3</sup> In den vom Antennenkabelnetz erfassten Gebieten soll diese Anschlussmöglichkeit benützt werden.

## Entwurf BZO-Revision

Grundsatz	<sup>1</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung ist auf Grundstücken, die an Nichtbauzonen angrenzen, auf eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten.
Farbgebung von Gebäuden	<sup>2</sup> Bauten und Anlagen gegenüber dem Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.
Mauern und Einfriedungen	<sup>3</sup> Am Siedlungsrand dürfen in der Regel keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.
Bepflanzung	<sup>4</sup> Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgemässe Pflanzen zu verwenden.

### Art. 40 Terrainveränderungen und -abgrabungen

- Grundsatz
- <sup>1</sup> Es sind in allen Zonen ausser in den IG-Zonen grundsätzlich nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Zugänge sowie Ein- und Ausfahrten.
- <sup>2</sup> 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.

### Art. 41 Ausführungsreglement

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

**Grundsatz** Der Stadtrat erlässt ein Ausführungsreglement, in dem die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 präzisiert werden. Soweit notwendig können darin weitere Ausführungsbestimmungen zu den Bestimmungen in Art. 34 – 40 erlassen werden.

### G. Allgemeine Bauvorschriften

#### Art. 42 Dachgestaltung

**Attikageschoss** <sup>1</sup> Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Höhe des Attikageschosses die zulässige traufseitige Fassadenhöhe eingehalten wird. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

<sup>2</sup> Die Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als begehbare Terrassen genutzt werden.

**Schrägdächer** <sup>3</sup> Die Dachgestaltung ist so zu wählen, dass die Neigung der Dachflächen höchstens 45° aufweist. Dies gilt auch für die Neigung der fiktiven Dachflächen bei Attikageschossen. Die fiktive Dachfläche von Attikageschossen bestimmt sich durch die Verbindung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe sowie den traufseitigen Messpunkten der Gesamthöhe bei einem Attikageschoss. 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. 43 Geschlossene Bauweise

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

#### Art. 44 Vorspringende Gebäudeteile

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

#### Art. 44 Besondere Gebäude

#### Art. 45 Kleinbauten

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>1</sup> Besondere Gebäude gemäss PBG sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

### Art. 36 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude gemäss Art. 36 zu berücksichtigen.

### Art. 35 Besondere Gebäude

<sup>1</sup> Für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

<sup>2</sup> Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

### Art. 19 Solaranlagen

<sup>1</sup> In der Kernzone I sind Solaranlagen bei Neubauten in die Dachflächen zu integrieren.

<sup>2</sup> In der Kernzone I ist das Anbringen von Solaranlagen an Fassaden nur bei einer vollflächigen Integration und zurückhaltenden Gestaltung zulässig.

### Art. 37 Strassenabstand, Unterirdische Gebäude und Anlagen

<sup>1</sup> Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.5 m gegenüber kommunalen Strassen -die den Zugangsnormalien entsprechen - und Wegen einzuhalten. Entlang nicht normalkonformen Strassen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m einzuhalten.

### Abstellplätze und – Räume

#### Art. 40 Motorfahrzeuge Anzahl

## Entwurf BZO-Revision

Kleinbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten dürfen in Wohnzonen höchstens 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Gebäudelänge

<sup>2</sup> Anbauten werden an die maximale Gebäudelänge angerechnet.

### Art. 46 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien

Unterirdische Bauten

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

### Art. 47 Fahrzeugabstellplätze

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

<sup>1</sup> Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

Wohnungsgrösse	Abstellplatz
- pro 1- und 1 1/2-Zimmerwohnung	1
- pro 2-, 2 1/2-, 3- Zimmerwohnung.	1,5
- pro Wohnung. mit 3 1/2 od. mehr Zimmer	2

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

Besondere Verhältnisse <sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen-fachleute (Norm SNV 641 281) im Einzelfall fest.

Besucherparkplätze <sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze im Freien zu erstellen und zu bezeichnen.

Kinderwagen <sup>4</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für Kinderwagen bereitzustellen.

Fahrräder <sup>5</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

## Entwurf BZO-Revision

Abstellplatzverordnung

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

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 48 Lichtemissionen

Grundsatz

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.

## IV Ergänzende Bauvorschriften

## H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

### Art. 49 Nutzungsanteile

Nichtwohnanteil

<sup>1</sup> Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist mindestens der im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichnete Anteil als Nichtwohnfläche vorzusehen. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Abweichungen von den Nichtwohnanteilen sind möglich, falls der Schutzwert eines Gebäudes nachweislich negativ tangiert wird.

Nutzungstransfer

<sup>2</sup> 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. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### Art. 29 Aussichtsschutz

<sup>1</sup> Von den im Zonenplan bezeichneten Lagen mit Aussichtsschutz ist die Aussicht zu erhalten. Beim Aussichtspunkt Humbel darf kein Teil eines Hauses, noch Mauern, Pflanzungen und dergleichen die Höhenkote von 735,0 m ü. M. überragen.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Kamine sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

### Abstandsvorschriften

#### Art. 32 Grosser und kleiner Grundabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

<sup>2</sup> In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

#### Art. 34 Grenzabstand bei nachträglicher Aussenisolation

<sup>1</sup> Bezüglich dem Anbringen einer nachträglichen Aussenisolation an Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 51 Erdgeschossnutzung

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

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

<sup>1</sup> 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.

Aussichtsschutzbereiche

<sup>2</sup> 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 Schönenberg

bestanden haben, gelten die Bestimmungen von § 357 Abs. 4 PBG, bzw. der entsprechenden kantonalen Verordnung.

### **Art. 38 Abstandsfreie Gebäude**

<sup>1</sup>Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von PBG § 269 haben einen Mindestgrenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

### **Art. 39 Bauten unter Terrain**

<sup>1</sup>Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sind zu humusieren, zu begrünen oder als Platz zu gestalten.

### **Diverses**

### **Art. 41 Spiel- und Ruheflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen im Ausmass von mindestens 15 % der Grundstücksfläche zu erstellen

### **Art. 45 Mindestausnützung**

<sup>1</sup> Bei Neubauten in den Bauzonen W2A, W2B, W3, WG2 und WG3 sowie in den Kernzonen ist auf den betroffenen Grundstücken mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren.

Mindestens aber ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen, dass nach Erstellung der bewilligten Neubaute die Ausnützung von 80% jederzeit erreicht werden kann.

<sup>2</sup> Bei besonderen Verhältnissen wie hinsichtlich Topografie oder Parzellenform kann der Gemeinderat eine geringere Ausnützung zulassen.

## Entwurf BZO-Revision

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

### V. Besondere Institute

#### I. Arealüberbauungen

##### Art. 53 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit	<p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Kernzonen, in der W2 / 30 % sowie in den Industrie- und Gewerbezononen nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Ausnützungstransfers mit Grundstücken, die ausserhalb des Arealüberbauungsperimeters liegen, sind nicht zulässig.</p>
Mindestfläche	<p><sup>3</sup> Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.</p>
Anforderungen	<p><sup>4</sup> Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte</li><li>b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens</li><li>c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität</li></ul>

##### Art. 54 Besondere Bauvorschriften

Gebäudehöhe	<p><sup>1</sup> Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 3.0 m höhere traufseitige Fassadenhöhe zulässig.</p>
Ausnützungszuschlag	<p><sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>
Gebäuelänge	<p><sup>4</sup> Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt.</p>

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

Abstände	<sup>5</sup> 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	<sup>6</sup> 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 und Sonderbauvorschriften

#### Art. 55 Gestaltungspläne

Qualitative Grundanforderungen	<sup>1</sup> Bei Gestaltungsplänen sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte</li><li>b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens</li><li>c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität</li></ul>
--------------------------------	--

Gestaltungsplanpflicht	<sup>2</sup> 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. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.
------------------------	--

#### Art. 56 Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

- 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.

### Landschaftsfenster Au

<sup>2</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Landschaftsfenster Au sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Ausscheiden eines Freihaltebereichs über eine minimale Länge von 100 Meter zwischen Seestrasse und Landwirtschaftszone (Landschaftsfenster)
- Ausgestaltung des Freihaltebereichs als qualitativ hochwertiger naturnaher oder landwirtschaftlich geprägter Grünräume
- Sorgfältige Gestaltung der Übergänge des Freihaltebereichs zur angrenzenden Bebauung
- Sicherstellen eines angenehmen Siedungsklimas und Erhalt der Kaltluftströme durch entsprechende Ausgestaltung und Anordnung des Landschaftsfensters sowie weitere geeignete Massnahmen
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals
- Sicherstellen eines adäquaten Lärmschutzes

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

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

### Art. 28 Gebiet Vorderschönenberg

<sup>1</sup> Durch den Gestaltungsplan „Vorder Schönenberg“ soll eine Dorfkernebebauung sichergestellt werden welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist.

## Entwurf BZO-Revision

### Bahnhof Au

- <sup>3</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Bahnhof Au sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:
- 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 Areal
  - Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere
  - Sicherstellen eines adäquaten Lärmschutzes

### Vorderschönenberg

- <sup>4</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Vorderschönenberg sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:
- Sicherstellung einer Dorfkernebebauung mit angemessener Dichte und guter architektonischer Gestaltung

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

### Art. 57 Sonderbauvorschriften Mittelort

Grundsatz	<sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Gebiet kann alternativ zur BZO nach diesen Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die jeweils gültige BZO.
Ausnützungsziffer	<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer kann auf max. 130 % erhöht werden.
Vollgeschosse	<sup>3</sup> Die mögliche Vollgeschossezahl kann auf max. 6 erhöht werden.
Gesamthöhe	<sup>4</sup> Die Gebäudegesamthöhe darf eine Kote von 433 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.
Nichtwohnanteil	<sup>5</sup> Der minimale Nichtwohnanteil gemäss Art. 49 BZO kann auf 30 % reduziert werden.
Preisgünstiger Wohnraum	<sup>6</sup> Mindestens 20 % der für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen müssen dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
Qualitative Grundanforderungen	<sup>7</sup> 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 besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden: a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität
Konkurrenzverfahren	<sup>8</sup> Es ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn a) mindestens drei Projektentwürfe von unterschiedlichen, fachlich qualifizierten Büros vorliegen und

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

## Entwurf BZO-Revision

- b) die Baukommission sowie allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung beteiligt ist.

Die Baukommission kann einen der drei Projektverfasser bestimmen.

### Art. 58 Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»

Grundsatz

In dem im Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» bezeichneten Geltungsbereich gelten die in den Ergänzungsplanvorschriften aufgeführten ergänzenden Bestimmungen zur BZO.

## VI. Mehrwertausgleich

### Art. 59 Erhebung einer Mehrwertabgabe

Grundsatz

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Freifläche

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

Abgabesatz

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

### Art. 60 Erträge

Mehrwertausgleichsfonds

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

## V. Schlussbestimmungen

### Art. 46 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich.

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 61 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

Inkrafttreten Ersatz für bisheriges Recht

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion

## Rechtskräftige BZO Schönenberg

Der Gemeinderat Schönenberg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

<sup>2</sup> Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach der zum Zeitpunkt der Einreichung rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.

## Entwurf BZO-Revision

verbindlich und ersetzt alle älteren Versionen der Bauordnung mit Zonenplan. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Teilgenehmigung

<sup>2</sup> Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

Erlass / Genehmigung /  
Inkraftsetzung

<sup>3</sup> Erlassen vom Gemeinderat am XXXX. Vom Regierungsrat am XXXX mit Beschluss Nr. XXXX genehmigt; in Kraft seit dem XXXX.