

Gesamtrevision Nutzungsplanung Wädenswil

Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung BZO Hütten

Entwurf vom 6. März 2023

Zeichenerläuterung

nBZO: Entwurf der BZO

Zu aktualisierende Abschnitte

Rechtskräftige BZO Hütten

Die Gemeinde Hütten erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen. Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

I. Zonenordnung

Art. 2 Zoneneinteilung

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

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone	K	III

Entwurf BZO-Revision

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

I. Zweck

Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung

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

II. Zonenplan

Art. 2 Zonen

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

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone 5	K5	III
Kernzone 4	K4	III
Kernzone 3	K3	III
Kernzone 2	K2	III

Rechtskräftige BZO Hütten

Quartiererhaltungszone		Q	II
Wohnzone A	2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B	2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone C	2 Geschosse	W2C	II
Wohnzone	1 Geschoss	W1A	II
Wohnzone	1 Geschoss	W1B	II
Gewerbezone		G	III
Zone für öffentliche Bauten		Oe	II
Erholungszone		E	
Freihaltezone		F	

Entwurf BZO-Revision

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Reservezone		R	
Landwirtschaftszone		Lw	III

Art. 1 Zonenplan, Ergänzungspläne und Kernzonenplan

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes Mst. 1:5000, die Ergänzungspläne Mst. 1:2500 bzw. Mst. 1:500 und der Kernzonenplan Mst. 1:1000 zur Darstellung der genauen Zonengrenzen und für die besonderen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutzzonen sind in der amtlichen Vermessung definiert.

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

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

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

Entwurf BZO-Revision

Provisorische Weilerzone	Prov. WZ	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Lärmvorbelastete Wohnzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan		III

* gemäss Bezeichnung in Zonenplan

Art. 3 Massgebende Pläne

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

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

Ergänzungspläne ³ Daneben gelten die folgenden Ergänzungspläne und weiteren Pläne:

- Ergänzungsplan «Mischnutzung» und «Erdgeschossnutzung»
- Ergänzungsplan «Aussichtsschutz»
- Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»
- Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum»
- Waldabstandslinienplan

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

Rechtskräftige BZO Hütten

1 Bauzonen

1.1 Kernzone

Art. 11 Nutzweise / Bauweise

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

² Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan grau dargestellten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes umgebaut oder ersetzt werden. Die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus sind zu

Entwurf BZO-Revision

III. Bauzonen

A. Kernzonen

Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise

Zweck	¹ 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	² Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Materialien und Farben sowie die Detailgestaltung.
Nutzweise	³ In den Kernzonen sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.
Verhältnis zu Denkmalschutz	⁴ 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	¹ 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 Hütten

übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen sowie Firsthöhen.

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

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

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

Art. 9 Freiflächen, Umgebung

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

Entwurf BZO-Revision

Abweichungen bei Gebäuden mit Profilerhalt

² 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

Profilangleichung

³ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit «Profilangleichung» 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

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

Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der KS

⁵ In der KS 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

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 5 Neubauten

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

² Neubauten dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die im Kernzonenplan mit einer roten Schraffur markiert oder mit einer Baubegrenzungslinie umschlossen sind

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

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

Entwurf BZO-Revision

Spezielle Bestimmung für wichtige Freiräume

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

Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Grundsatz

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

	K5	K4	K3	K2	KS (Spezialkernzone)	KB (Brauerei-Areal)
Kernzonen:						
Vollgeschosse max.	5	4	3	2	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	1		---
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	3.5m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe,

Rechtskräftige BZO Hütten

Gebäudehöhe	max .	m	7.5
Firsthöhe	max .	m	5.0
Gebäude- /Gesamtlänge	max .	m	22.0
Gebäudebreite	max .	m	12.5
Überbauungsziffer besondere Gebäude	max .	%	5

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

Entwurf BZO-Revision

						jedoch mind. 3.5 m
Taufseitige Fassadenhöhe max.	16.5m	13.5m	10.5m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächer n, max. 18 m bei Flachdächer n (unter Vorbehalt von Abs. 3)
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	22 m	19 m	16 m	13 m	---	18 m
Empfindlichkeitsstu fe	III	III	III	III	III	III
Baumassenziffer max.	---	---	---	---	---	5.0 m ³ /m ²
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 m².

Rechtskräftige BZO Hütten

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

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

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

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

Entwurf BZO-Revision

Kernzone S (Spezialkernzone) ² In der Kernzone S sind Neubauten und Ersatzbauten nicht gestattet.

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

Art. 8 Stellung der Bauten

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

Bauen auf die Strassengrenze ² Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist unter Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift gemäss Art. 30 sowie unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene, dem Profilerhalt gemäss Art. 5 Abs. 1 sowie allfälliger Pflichtbaulinien gestattet.

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 7 Dachform, Dacheindeckung, Dachgestaltung

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

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

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

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

Art. 8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

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

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 9 Gestaltung der Erdgeschosse

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

Art. 10 Dachgestaltung

Dachformen ¹ 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.

² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

³ In Schönenberg und Hütten sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen.

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

Rechtskräftige BZO Hütten

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

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

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

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

Art. 6 Gestaltung der Bauten

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

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

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

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

⁵ Schaufenster von Ladengeschossen sind mit Fassadenpfeilern zu unterteilen.

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

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

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

Entwurf BZO-Revision

Dacheinschnitte

⁵ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster

⁶ Dachflächenfenster müssen sich unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

Art. 11 Balkone und Erker

Grundsatz

¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 10 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten; Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Art. 9 Freiflächen, Umgebung

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

²Baumgruppen, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

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

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

Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht, Modell

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

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 Hütten

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

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

Art. 12 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

1.2 Quartiererhaltungszone «Vordere Hanfländer»

Art. 13 Ausnützung / Grundmasse

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

² Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

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

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

Art. 14 Gestaltung der Bauten

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

Art. 15 Nutzweise

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 Hütten

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

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
Traufseitige 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 m².

Art. 18 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe In der Zentrumszone ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Rechtskräftige BZO Hütten

1.3 Wohnzone

Art. 16 Grundmasse

Zone		W2 A	W2B	W2C	W1A	W1B
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max . %	25. 0	22. 0	18.0	18.0	18.0

Entwurf BZO-Revision

Art. 19 Dachgestaltung

Einordnung	¹ Dächer, insbesondere Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Gebäudevolumen einfügen und gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.
Dachformen	² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.
Dachflächenfenster	⁴ Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m ² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

Art. 20 Balkone und Erker

Grundsatz	¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.
	² Balkone, Erker und ähnliche Bauteile dürfen nur erstellt werden, wenn die Trauflinie nicht durchbrochen wird. Erker und ähnliche Bauteile müssen mind. 1.50 m über dem massgebenden Terrain liegen.

C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 21 Grundmasse

Grundmasse ¹ 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 Hütten

Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max . %	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Vollgeschosse	max .	2	2	2	1	1
Anrechenbares Dachgeschoss	max .	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss	max .	1	1	--	1	1
Gebäudehöhe	max . m	7.5	7.5	7.5	5.0	4.5
Gebäude-/Gesamtlänge	max . m	25.0	20.0	20.0	15.0	15.0
Grundabstand	min. m	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Freiflächenziffer	min. %	25.0	30.0	30.0	30.0	40.0

Entwurf BZO-Revision

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 %
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

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Wohn- und Gewerbezon:	WG3A / 45 %	WG3B / 70 %	WG4 / 85 %	WG5 / 100 %
Ausnutzungsziffer	45 %	70 %	85 %	100 %
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.			1	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1
Taufseitige 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
Gebäudelänge max.	40 m	40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m
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 %

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

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 %

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Mehrlängenzuschlag

² 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:

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.

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 17 Nutzweise / Bauweise

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

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

² In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe gestattet.

Entwurf BZO-Revision

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

¹ In den Wohnzonen ist höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.

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

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 Gewerbebezonen 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

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 17 Dachformen, Dachaufbauten und -einschnitte

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

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

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

⁴ Nichtanrechenbare Dachgeschosse dürfen weder natürlich belichtet noch beheizt werden.

Entwurf BZO-Revision

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

Dachformen ² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

Dachformen in Schönenberg und Hütten ³ In Schönenberg und Hütten sind auf Hauptgebäuden Schrägdächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen. Abweichungen sind zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet werden kann.

Dachaufbauten ⁴ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

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

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

Rechtskräftige BZO Hütten

1.4 Gewerbezone

Art. 19 Grundmasse

Baumassenziffer	max.	m ³ /m ²	2.0
Gebäudehöhe	max.	m	8.0
Gebäude- /Gesamtlänge	max.	m	50.0
Grundabstand	min.	m	5.0
Art.20 Erhöhter Grenzabstand			
Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Wohnzone (inkl. Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag).			

Entwurf BZO-Revision

D. Industrie- und Gewerbezone

Art. 28 Grundmasse

Grundsatz

In der Industrie- und Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 21 Nutzweise / Bauweise

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

Art. 22 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweise Wohnen

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

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

- die Wohnnutzung maximal 35% der zulässigen bzw. der vorgesehenen oberirdischen Baumasse nicht überschreitet
- das erste nutzbare Geschoss vollumfänglich dem Gewerbe dient
- das Projekt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt
- eine vollständige Baueingabe über die ganze Zone oder über eine planerisch und ortsbaulich zweckmässige Bauzonenfläche vorliegt
- die entsprechende Überbauung des ganzen Gebietes oder des jeweiligen Teilgebietes rechtlich gesichert ist.

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

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 29 Nutzweise

Nutzweise generell

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

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

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

Verkaufsgeschäfte im Gebiet Au

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA und IGB ⁴ In den übrigen Gebieten der IGA und IGB dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsflächen von vor Ort produzierenden oder tätigen Betrieben gesamthaft pro Betrieb nicht mehr als einen Drittel der jeweils realisierten oberirdischen Geschossfläche pro Gebäude betragen. Übrige Verkaufsgeschäfte sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften mit sperrigem Warenangebot oder Zusammenfassungen von solchen sind auf max. 1'000 m² pro Objekt begrenzt.

Art. 30 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

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

1.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 23 Grundmasse

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

E. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen, provisorische Weilerzone

Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsatz ¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Abstände gegen Private ² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der effektiven Gesamthöhe, mindestens jedoch 5 m gegenüber Wohnzonen und 3.5 m gegenüber Kernzonen.

Empfindlichkeitsstufe ³ Die in den einzelnen Teilgebieten massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan bezeichnet.

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

Rechtskräftige BZO Hütten

2 Kommunale Freihaltezone

Art. 24 Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

3 Erholungszone

Art. 25 Erholungszone

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 32 Erholungszonen

Einordnung	¹ Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Empfindlichkeitsstufe	² In den Erholungszonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.
Grenzabstand	³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.
Strassen- und Wegabstand	⁴ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.
Teilgebiete	⁵ In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:

Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften
Bachgaden	Badewiese	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale

Rechtskräftige BZO Hütten

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

² Es gelten folgende Grundmasse:

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

Entwurf BZO-Revision

		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.
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.

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

		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, Gastronomie, Temporäre öffentlich zugängliche Anlässe	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m. Grössere Bauten und Anlagen sind im Zusammenhang mit temporären Anlässen zulässig.
Strandbad-Seegüetli	Erholungsflächen am See, Strandbad und Parkanlage mit Erholungs-, Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.

Rechtskräftige BZO Hütten

4 Reservezone

Art. 26 Reservezone

Es gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

III Ergänzende Bauvorschriften

Art. 27 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

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

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

Entwurf BZO-Revision

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 35 Bepflanzung

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

Entwurf BZO-Revision

F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungs-gestaltung

Art. 34 Baumschutz

Baumschutz ¹ Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 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 ² Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:

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

Art. 35 Neupflanzungen von Bäumen

Grundsatz In den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbezonon sowie in den Industrie- und Gewerbezonon ist pro 300 m² 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 ¹ Die gemäss der Grünflächenziffer erforderlichen Grünflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Rechtskräftige BZO Hütten

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

Entwurf BZO-Revision

Reduktion der
Grünflächenziffer

² Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2 / 30 %, W3A / 35 % und 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.

Art. 37 Umgebungsgestaltung

Ökologischer Ausgleich

¹ Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, 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

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

Schotterbeete

³ Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnete Schotterbeete zulässig.

Mauern und Einfriedungen

⁴ 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.

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Art. 39 Siedlungsrand

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

Art. 40 Terrainveränderungen und -abgrabungen

Grundsatz	¹ 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. ² Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie um eine städtebaulich angemessene Gestaltung der Erdgeschosse an Hanglagen zu ermöglichen können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.
-----------	--

Art. 41 Ausführungsreglement

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.
-----------	--

Art. 28 Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Rechtskräftige BZO Hütten

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

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

Entwurf BZO-Revision

G. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 42 Dachgestaltung

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

² Die Flachdächer über Attikageschossen dürfen nicht als begehbbare Terrassen genutzt werden.

Schrägdächer ³ 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. 45 Kleinbauten

Kleinbauten ¹ Kleinbauten dürfen in Wohnzonen höchstens 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Rechtskräftige BZO Hütten

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

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

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

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

Art. 29 Strassenabstand für unterirdische Gebäude

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

Art. 36 Fahrzeugabstellplätze

¹ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen:

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

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

Entwurf BZO-Revision

Gebäudelänge

² 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

Abstellplatzverordnung

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

Rechtskräftige BZO Hütten

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

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

Art. 37 Ersatzabgabe und Beteiligungspflicht

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

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

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

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

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

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

Art. 38 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

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

Art. 39 Spielplätze und Ruheflächen

Entwurf BZO-Revision

Rechtskräftige BZO Hütten

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

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

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

Art. 40 Aussenantennen / Parabolspiegel

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

Art. 30 Gebäudehöhe

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

Art. 31 Nachträgliche Aussenisolation

...

Art. 33 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

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

Art. 34 Nebenräume zu Wohnungen

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.

Rechtskräftige BZO Hütten

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

Entwurf BZO-Revision

H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 49 Nutzungsanteile

Nichtwohnanteil	¹ Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist mindestens der im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichnete Anteil als Nichtwohnfläche 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	² Nutzungstransfers sind innerhalb den im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichneten Mischgebieten zulässig. Nutzungstransfers sind spätestens vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 50 Preisgünstiger Wohnraum

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

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.
---	--

Rechtskräftige BZO Hütten

IV Arealüberbauungen

Art. 41 Zulässigkeit, Mindestfläche

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 52 Aussichtsschutz

Grundsatz	¹ Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte ist dem Erhalt der Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale wie den See und die offene Landschaft angemessen Rechnung zu tragen.
Aussichtsschutzbereiche	² Innerhalb den im Ergänzungsplan «Aussichtsschutz» bezeichneten Aussichtsschutzbereichen dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen die bezeichnete Aussichtsschutzebene nicht durchstossen. Davon ausgenommen sind kleinere technisch bedingte Aufbauten, einzelne Bäume und Sträucher, welche die Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale nicht wesentlich beeinträchtigen.

V. Besondere Institute

I. Arealüberbauungen

Art. 53 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

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

Rechtskräftige BZO Hütten

Art. 44 Gebäudehöhe

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

Art. 42 Ausnützungszuschlag

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

Art. 45 Anrechenbarkeit unterirdischer Gebäude bei der Überbauungsziffer

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, können zusätzlich zu den in Art. 5, 16 und 25 mit Überbauungsziffern festgelegten Bauten erstellt werden.

Art. 43 Grenz- und Gebäudeabstände

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 54 Besondere Bauvorschriften

Gebäudehöhe	¹ Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 3.0 m höhere traufseitige Fassadenhöhe zulässig.
Ausnützungszuschlag	² Die Ausnützungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden. ³ Für die Berechnung der zulässigen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Fläche in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255 Abs. 3 PBG ist die effektive Anzahl der projektierten Vollgeschosse massgebend.
Gebäuelänge	⁴ Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt.
Abstände	⁵ Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten	⁶ Ergänzungs-, Ersatz- und wesentliche Umbauten bestehender Arealüberbauungen sind zulässig, sofern sie nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erfolgen und den erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG genügen.

J. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Art. 55 Gestaltungspläne

Qualitative
Grundanforderungen

¹ 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:

- 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**

Gestaltungsplanpflicht

² 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

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

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

- 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

² 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 Siedlungsklimas 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.

Bahnhof Au

³ 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 häusliche 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

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere
- Sicherstellung eines adäquaten Lärmschutzes

Vorderschönenberg ⁴ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Vorderschönenberg sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:
Sicherstellung einer Dorfkernbebauung mit angemessener Dichte und guter architektonischer Gestaltung

Art. 57 Sonderbauvorschriften Mittelort

Grundsatz	¹ 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.
Ausnutzungsziffer	² Die Ausnutzungsziffer kann auf max. 130 % erhöht werden.
Vollgeschosse	³ Die mögliche Vollgeschosszahl kann auf max. 6 erhöht werden.
Gesamthöhe	⁴ Die Gebäudegesamthöhe darf eine Kote von 433 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.
Nichtwohnanteil	⁵ Der minimale Nichtwohnanteil gemäss Art. 49 BZO kann auf 30 % reduziert werden.
Preisgünstiger Wohnraum	⁶ 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

Rechtskräftige BZO Hütten

Entwurf BZO-Revision

Qualitative
Grundanforderungen

verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

⁷ 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

⁸ Es ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a) mindestens drei Projektentwürfe von unterschiedlichen, fachlich qualifizierten Büros vorliegen und
- 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

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

Rechtskräftige BZO Hütten

V Schlussbestimmungen

Art. 46 Inkrafttreten (PBG 353)

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

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

Entwurf BZO-Revision

Freifläche ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

Abgabesatz ³ 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.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 61 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

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

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

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