

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Richtlinien zur Voranwendung

1. Am 21. März 2022 verabschiedete der Stadtrat mit Beschluss Nr. 72 die Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) Wädenswil-Au, Schönenberg, Hütten für das öffentliche Anhörungs-verfahren. Die 60-tägige öffentliche Auflage erfolgte vom 1. April 2022 bis 31. Mai 2022. Gemäss Weisung des Stadtrats vom 6. März 2023 werden die Richtlinien mit der angepassten BZO abgestimmt.
2. Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Vorschriften nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Projekte in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.
3. Um die Projektierung von Bauvorhaben zu erleichtern, hat die Baukommission eine – nicht als abschliessende Aufzählung aufzufassende – Liste derjenigen Vorschriften zusammengestellt, auf die ein Baugesuch hinsichtlich nachteiliger Beeinflussung der künftigen Bau- und Zonenordnung (bezeichnet als revBZO) überprüft werden soll:

III. Bauzonen

A. Kernzonen:

- 3.1. Art. 5 revBZO
Umbau und Ersatz bestehender Gebäude
- 3.2. Art. 6 revBZO
Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- 3.3. Art. 7 revBZO
Massvorschriften für Neubauten: anrechenbare Dachgeschosse, UG ohne Wohnnutzung, Firsthöhe 5.50 m, Grünflächenziffer, Kernzone S
- 3.4. Art. 8 Abs. 1 revBZO
Stellung der Bauten: Pflichtbaulinien
- 3.5. Art. 9 revBZO
Gestaltung der Erdgeschosse
- 3.6. Art. 10 Abs. 4 revBZO
Dachgestaltung: Dacheinschnitte
- 3.7. Art. 11 revBZO
Balkone und Erker
- 3.8. Art. 16 rev BZO
Anforderungen an Abbrüche

C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen:

3.9. Art. 21 Abs. 1 revBZO

Grundmasse betreffend Wohnzonen

Dachgeschoss: W2, W3A, W3B, W3C, W4, W5

Untergeschoss: W2, W3A, W3B, W3C, W4, W5

Gebäudehöhe: W2 mit * (Hangneigung)

Grundgrenzabstand: W3A, W3B, W3C

Grünflächenziffer

Unterbauungsziffer

Grundmasse betreffend Wohn- und Gewerbebezonen

Dachgeschoss: WG3A, WG3B, WG4, WG5

Untergeschoss ohne Wohnnutzung: WG3A, WG3B, WG4, WG5

Grünflächenziffer

Unterbauungsziffer

3.10. Art. 21 Abs. 2 revBZO

Mehrlängenzuschlag

3.11. Art. 25 revBZO

Gestaltung von Vorzonen

D. Industrie- und Gewerbezone:

3.12. Art. 28 revBZO

Grundmasse: IGB, Grünflächenziffer, Unterbauungsziffer

3.13. Art. 29 Abs. 1 revBZO

Nutzweise: Wohnnutzungen und wohnähnlichen Nutzungen

3.14. Art. 29 Abs. 4 revBZO

Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA und IGB

3.15. Art. 30 revBZO

Rücksicht für angrenzende Wohnzonen

IV: Ergänzende Bauvorschriften**F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung**

3.16. Art. 34 revBZO

Baumschutz

3.17. Art. 36 Abs. 1 revBZO

Grünflächenziffer: Grundsatz

3.18. Art. 38 revBZO

Dachbegrünung: Grundsatz

3.19. Art. 40 Abs. 1 revBZO

Terrainveränderungen und -abgrabungen: Grundsatz

21. März 2023

G. Allgemeine Bauvorschriften:

- 3.20. Art. 42 Abs. 3 revBZO
Dachgestaltung: Neigung höchstens 45 Grad
- 3.21. Art. 44 revBZO
Vorspringende Gebäudeteile: in Zonen W2, K
- 3.22. Art. 48 revBZO
Lichtemissionen

H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

- 3.23. Art. 49 Abs. 1 revBZO
Nutzungsanteile: Nichtwohnanteil
- 3.24. Art. 51 revBZO
Erdgeschossnutzung
- 3.25. Art. 52 revBZO
Aussichtsschutz

V. Besondere Institute

J. Gestaltungspläne

- 3.26. Art. 56 revBZO
Zielsetzung Gestaltungsplanpflicht
- 3.27. Art. 57 revBZO
Sonderbauvorschriften Mittelort
- 3.28. Art. 58 revBZO
Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan 'Städtebau Mittelort / Riedhof'

Baukommissionspräsidentin



Astrid Furrer

Wädenswil, 21. März 2023/jze

