

Gesamtrevision Nutzungsplanung Wädenswil

Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung gegenüber BZO Wädenswil

Vom Gemeinderat festgesetzt am 30. September 2024

Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Vom Stadtrat gestützt auf die Kompetenzdelegation beschlossen am 20. Oktober 2025

Der Stadtpräsident:

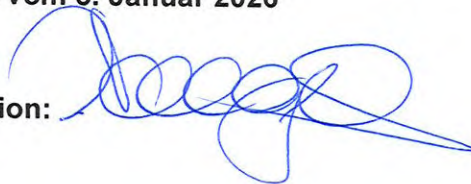


Die Stadtschreiberin:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0292 / 25 vom 5. Januar 2026

Für die Baudirektion:



Zeichenerläuterung

Rot: neue Abschnitte

Durchgestrichen: Aufgehobene Abschnitte

Blau / ~~Durchgestrichen~~: Nach der öffentlichen Auflage und Vorprüfung angepasste Abschnitte

Grün / ~~Durchgestrichen~~: Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens angepasste Abschnitte

nBZO: Entwurf der BZO

Hellgraue Bereiche: Gesamthaft verschobene Abschnitte der BZO

Zu aktualisierende Abschnitte

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Entwurf BZO-Revision

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom ~~4. September 1991~~ **1. März 2017** und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Erläuterungen

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 und 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.

Ergänzung allgemeiner Zweckartikel und Erwähnung ortsbauliche Grundhaltung.
Anpassung nach der öffentlichen Auflage:
Zu berücksichtigen sind die lokalen Eigenschaften und Identitäten, das Ortsbild und die städtebauliche Gestaltung.

I. Zonenplan

Art. 1 Zonen

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

II. Zonenplan

~~Art. 1~~ Art. 2 Zonen

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone D	KD	III
Kernzone E	KE	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30 %	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 40 %	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55 %	II

Entwurf BZO-Revision

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung
Kernzone 5	K5	III
Kernzone A4	KA K4	III
Kernzone B3	KB K3	III
Kernzone C2	KC K2	III
Kernzone D Spezialkernzone S	KD KS	III
Kernzone BE (Brauerei-Areal)	KE KB	III
Fünfgeschossige Zentrumszone	Z5	III
Zweigeschossige Wohnzone A	W2A / 25 %	II
Zweigeschossige Wohnzone B	W2B / 30 %	II
Zweigeschossige Wohnzone C	W2C / 30 %	II
Zweigeschossige Wohnzone D	W2D / 40 %	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 40 %	II
Dreigeschossige Wohnzone B	W3B / 60 %	
Zweigeschossige Wohnzone E	W2E / 45 %	
Dreigeschossige Viergeschossige Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55 % W4 / 70 % W3 / 55 %	II / III*

Erläuterungen

Neue Zone aufgrund Aufzoning im Zentrum (vgl. Erläuterungsbericht)

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Umbenennung

Redaktionelle Anpassung

Einführung einer Zentrumszone an der Oberdorfstrasse und in der Au (vgl. Erläuterungsbericht)

Neue Zonensystematik in den Wohnzonen aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten sowie Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70 %	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3 / 55%	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4 / 70 %	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG5 / 85 %	III
Gewerbezone A	GA	III
Gewerbezone B	GB	III
Industriezone A	IA	IV
Industriezone B	IB	IV
Industriezone C	IC	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

Entwurf BZO-Revision		
Viergeschossige Fünfgeschossige Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70 % W5 / 85 % W4 / 70 %	II / III*
Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone A	WG3A / 45 %	III
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-Wohn- und Gewerbezone B	WG3B / 55% 70 %	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe Wohn- und Gewerbezone	WG4 / 70-% 85 %	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe Wohn- und Gewerbezone	WG5 / 85-% 100 %	III
Gewerbezone A	GA	III
Gewerbezone B	GB	III
Industriezone A	IA	IV
Industriezone B	IB	IV
Industriezone C	IC	IV
Industrie- und Gewerbezone A	IGA	IV
Industrie- und Gewerbezone B	IGB	III
Industrie- und Gewerbezone C	IGC	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III *
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

Erläuterungen

Anpassung der AZ in den WG-Zonen aufgrund Aufhebung Zuschlag für Gewerbe. Einführung von minimalen Nichtwohnanteilen (vgl. Erläuterungsbericht). Anpassung Name in Wohn- und Gewerbezone

Anpassung Zonenarten aufgrund verschiedener Auf- und Umzonungen, Umbenennung in IGA und IGB, siehe unten.
Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Beibehaltung der IB und entsprechende neue Zonenbezeichnung IGB (bisherige IGB wird zu IGC).

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		

Entwurf BZO-Revision		
Provisorische Weilerzone	Prov. WZ	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III Lärmvorbelastete Wohnzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan		III

* gemäss Bezeichnung in Zonenplan

Erläuterungen

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Einführung einer provisorischen Weilerzone (vgl. Erläuterungsbericht)

Aufzählung der besonderen Festlegungen im Zonenplan in Liste der Zonentypen nicht nötig. Die Festlegungen im Zonenplan bleiben grundsätzlich und soweit nicht anderweitig Anpassungen daran vorgenommen werden bestehen.

Lärmvorbelastete Wohnzonen sind der ES III zugewiesen und werden im Zonenplan gekennzeichnet.

Redaktionelle Anpassung

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan	¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7'500.
Kernzonen	² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2'500.
Waldabstandslinien	³ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und

Art. 2 Art. 3 Massgebende Pläne

Zonenplan	¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 4:7'500 1:5'000.
Kernzonen	² Für die Kernzonen gelten der Kernzonenplan 1 im Massstab 1:3'000 sowie die Kernzonenpläne 2 und 3 1-3 im Massstab 1:2'500.
Waldabstandslinien,	³ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen, und

Gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) muss der Zonenplan einen Massstab von 1:5'000 aufweisen.

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: der Kernzonenplan 1 weist den Massstab 1:3'000 auf.

Redaktionelle Ergänzung aufgrund Einführung diverser Ergänzungspläne

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Aussichtsschutz allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne.

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

Entwurf BZO-Revision

~~Aussichtsschutz~~ allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne. Daneben gelten die folgenden Ergänzungspläne und weiteren Pläne:

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

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

Erläuterungen

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Der Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof» gilt nicht als Ergänzungsplan, sondern als öffentlicher Gestaltungsplan.

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Die Stadt Wädenswil verfügt über 16 Waldabstandslinienpläne.

II. Bauzonen

C. Kernzonen

Art. 14 Grundsatz, Kernzonenpläne, Nutzung

III. Bauzonen

C.A. Kernzonen

Art. 14 Grundsatz, Kernzonenpläne, Nutzung Art. 4 Zweck, allgemeine Gestaltungsvorschrift, Nutzweise

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

Neuer Zweckartikel
Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Kürzung der Vorschrift mit Fokus auf dem Schutz des Ortsbildes sowie auf die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Grundsatz ¹In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung.

Inhalt der Kernzonenpläne ²In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet: diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes im besonderen Masse mitbestimmen, im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten, im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Nutzung ³In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Entwurf BZO-Revision

Grundsatz Allgemeine Gestaltungsvorschrift ²~~In den Kernzonen sind~~ Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung ~~Umgebung so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.~~ 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 ~~Material- und Farbwahl~~ und sowie die Detailgestaltung.

Inhalt der Kernzonenpläne ²~~In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet: diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes im besonderen Masse mitbestimmen, im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten, im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.~~

Nutzung Nutzweise ³In den Kernzonen ~~ist~~ sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. ~~Schulen und Ausbildungstätten sind zulässig.~~

Verhältnis zu Denkmalschutz ⁴Die 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

Erläuterungen

Redaktionelle Anpassungen

Die Kernzonenpläne gelten ergänzend zum Zonenplan. Der Inhalt der Kernzonenpläne muss nicht beschrieben werden.

Präzisierung der Nutzungsbestimmungen. **Anpassung nach öffentlicher Auflage: Erwähnung von Schulen und Ausbildungsstätten nicht notwendig, da ohnehin zulässig.**

Zur Vermeidung von Missverständnissen, Ergänzung der Kernzonenvorschriften, dass die Schutzbestimmungen zu Denkmalschutzobjekten den Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung übergeordnet sind und dass die Massvorschriften nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können (vgl.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude

Profilertyp
«Charakter»

¹ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit «Profilertyp» «Charakter» markiert sind, müssen bei Umbau oder Ersatz das bestehende Volumen und die Stellung und Kubatur sowie die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere die Stellung und Kubatur, Anzahl Vollgeschosse, Trauflinie und die Anzahl Geschosse und Dachverlauf, übernehmen.

Abweichungen bei Gebäuden mit Profilertyp
«Charakter»

² Geringfügige Abweichungen vom Volumen von Stellung und Kubatur sowie von den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Gebietscharakters oder übergeordneten Interessen der Verkehrssicherheit liegt oder bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ ergänzen. Bei bestehenden Gebäuden, die heute überhohe Raumstrukturen aufweisen, darf bei Umbau und Ersatz von der bestehenden Anzahl Vollgeschosse abgewichen werden, zu Gunsten der nachstehenden Interessen

Erläuterungen

Erläuterungsbericht)

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Die Schutzbestimmungen zu Denkmalschutzobjekten, die übergeordnet zur Bau- und Zonenordnung gelten, gehen sämtlichen Kernzonenbestimmungen vor und nicht nur den Bestimmungen in Art. 7. Der erste Satz des Absatzes wird entsprechend nach Art. 7 verschoben.

Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage:
Präzisierung der Terminologie

Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage:
Präzisierung der Terminologie

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Eine Beschränkung der Abweichungsgründe ist gemäss ARE nicht sachgerecht. Auch andere öffentliche Interessen, wie z.B. der Gewässerraum sind als Abweichungsgründe zuzulassen.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 15 Ersatzbauten speziell bezeichnete Gebäude, Anbauten

- “braune Gebäude“¹ Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie durch die Zweckbestimmung des Gebäudes begründet sind oder im Interesse des Ortsbildes oder der Wohnhygiene liegen.
- “gelbe Gebäude“² Bei den im Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäuden können bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im

Entwurf BZO-Revision

- können bewilligt oder angeordnet werden:
- Gestalterische Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand
 - Überwiegende Interessen der Verkehrssicherheit

können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

Profilertyp
«Struktur»
Profilangleichung

³ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit **Profilertyp «Struktur»** «Profilangleichung» markiert sind, müssen sich bei Umbau und Ersatz ~~am Volumen und an Stellung und Kubatur~~ sowie an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbildes des bestehenden Gebäudes, ~~insbesondere an Stellung und Kubatur~~, orientieren.

Art. 15 Ersatzbauten speziell bezeichnete Gebäude, Anbauten

- “braune Gebäude“¹ Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie durch die Zweckbestimmung des Gebäudes begründet sind oder im Interesse des Ortsbildes oder der Wohnhygiene liegen.
- “gelbe Gebäude“² Bei den im Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäuden können bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im

Erläuterungen

Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage:
Präzisierung der Terminologie

Ersetzt durch Art. 5 nBZO

Ersetzt durch Art. 5 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

	Interesse der Wohnhygiene liegt, die Abweichung für die Zweckbestimmungen des Gebäudes nötig ist und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.
Nicht speziell bezeichnete Gebäude	³ Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude sind Um- und Ersatzbauten im Sinne von Absatz 2 nur zulässig, sofern sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen. Andernfalls gelten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 16.
Anbauten	⁴ Anbauten an mit «braun» oder «gelb» bezeichnete Gebäude sind im Rahmen der

Entwurf BZO-Revision

	Interesse der Wohnhygiene liegt, die Abweichung für die Zweckbestimmungen des Gebäudes nötig ist und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.
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 sind Um- und Ersatzbauten im Sinne von Absatz 2 nur zulässig, sofern sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen. Andernfalls gelten bei Um- und Ersatzbauten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 16 7.
Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der KS	⁵ In der KS sind Um- und Ersatzneubauten von im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäuden zulässig. Sie müssen sich an Stellung und Kubatur des bestehenden Gebäudes orientieren. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden.
Nicht speziell bezeichnete Gebäude in der KS Seestrasse	^{5b} In der KS an der Seestrasse dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei nicht erhöht werden. Ersatzneubauten sowie eine Umnutzungen zu Wohnen sind nicht zulässig.
Anrechenbare Dach- und Untergeschosse	⁶ Für die Gebäude gemäss Abs. 1 und Abs. 3 kommen die Bestimmungen zu den maximal anrechenbaren Dachgeschossen und den maximal anrechenbaren Untergeschossen gemäss Art. 7 zur Anwendung.
Anbauten	⁴ Anbauten an mit «braun» oder «gelb» bezeichnete Gebäude sind im Rahmen der

Erläuterungen

	Unklare Bestimmung. Die ortsbaulich gute Einordnung ist in der Kernzone bereits heute in jedem Fall einzuhalten. Der entsprechende Satzteil wird daher gestrichen.
	Anpassung nach öffentlicher Auflage: Die Weiler Zollingerhüser, Beichlen, Tanne und Strasshus werden gemäss der kantonalen Übergangsordnung Kleinsiedlungen einer provisorischen Weilerzone zugeteilt. Eine Regelung auf kommunaler Stufe ist vorerst nicht möglich/nötig. Die Bestimmung kann entsprechend wieder gestrichen werden.
	Einschränkung der baulichen Möglichkeiten in der KS entlang der Seestrasse (vgl. Erläuterungsbericht) Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Neu darf die Anzahl Wohneinheiten erhöht werden und Umnutzungen sind zulässig.
	Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Präzisierung, dass in Gebäude mit Profilerhalt und mit Profillangleichung die max. Anzahl anrechenbarer Dach- und Untergeschosse gemäss Art. 7 realisierbar ist.
	Regelung nicht notwendig: sofern es sich beim Anbau um eine Vergrösserung des

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Neubauvorschriften zulässig, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Unterschutzstellung

⁵Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 16 Massvorschriften für Neubauten

Allgemeine Bestimmungen

¹Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:

Entwurf BZO-Revision

~~Neubauvorschriften zulässig, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.~~

~~Unterschutzstellung~~

~~Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.~~

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.

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 nicht überdachte und nicht eingewandete Sitzplätze können zugelassen werden.

~~Art. 16~~ Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

~~Allgemeine Bestimmungen Grundsatz~~

¹ Für Neubauten sowie Um- und Ersatzbauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:

Erläuterungen

Hauptgebäudes handelt, gilt Art. 5 nBZO. Bei Kleinbauten gilt Art. 11 nBZO.

Regelung nicht notwendig

Verschiebung von Art. 16 Abs. 3 BZO, redaktionelle Anpassungen. Neben dem Erhalt der bezeichneten Räume gilt es diese neu auch angemessen aufzuwerten (vgl. Erläuterungsbericht)

Präzisierung der baulichen Möglichkeiten und des Grundsatzes gemäss Abs. 1 für die speziell bezeichneten Freiräume. Gilt nicht für die ausgeprägten Platz- und Strassenräume.

Präzisierung. Zusatz, dass Regelung nur «auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen» gilt, ist nicht notwendig.

Rechtskräftige BZO Wädenswil					
Kernzonen:	A	B	C	D	E
Vollgeschosse max.	4	3	2	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2		---
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	6 m	5 m	5 m	5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m
Gebäudehöhe max.	13.5 m	10.5 m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei

Entwurf BZO-Revision						
Kernzonen:	K5	A K4	B K3	C K2	D KS (Spezialkernzone)	E KB (Brauerei-Areal)
Vollgeschosse max.	5	4	3	2	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	4	4	4	4		---
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m
Gebäudehöhe max.	16.5 m	13.5 m	10.5 m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei

Erläuterungen
Redaktionelle Anpassungen, Ergänzung einer fünfgeschossigen Kernzone aufgrund Aufzonung (vgl. Erläuterungsbericht)
Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses (vgl. Erläuterungsbericht) Anpassung nach öff. Auflage: Wiedereinführung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.
Neue Bestimmung zur Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht). Anpassung nach öff. Auflage: Verzicht auf die neue Bestimmung.
Harmonisierung der Grenzabstände auf Mindestgrenzabstand gemäss § 270 PBG.
Anpassung Begriff an IVHB bzw. PBG und ABV (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

					Flachdächern (unter Vorbehalt von Abs. 6)
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	III
Baumassenziffer, max.	---	---	---	---	5.0 m ³ /m ²

Kernzone Oberort

²In der Kernzone B im Oberort gilt eine Ausnutzungsziffer von 90%.

Entwurf BZO-Revision

						Flachdächern (unter Vorbehalt 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 ³ /m ²
Grünflächenziffer gemäss Art. 35 *	20 %	20 %	20 %	20 %	30 %	---

~~* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.~~

* Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksgrosse Grundstücksfläche von 500 m².

² Diese Massvorschriften können nur so weit in Anspruch genommen werden, wie die Rücksichtnahme auf geschützte Gebäude gewährleistet ist.

~~Kernzone Oberort~~

~~²In der Kernzone B im Oberort gilt eine Ausnutzungsziffer von 90%.~~

Erläuterungen

Anpassung Begriff an IVHB bzw. PBG und ABV. Entspricht einer Firsthöhe von 5.5 m nach bisherigem Recht.

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Erhöhung der Grünflächenziffer in der K2.

Neue Bestimmung zur Verhinderung von unattraktiven Wohnungen in Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Verzicht auf die neue Bestimmung.

Beschränkung der GFZ auf grössere Grundstücke, um Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden.

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Verschiebung des ersten Satzes von Art. 4 Abs. 4 nach Art. 7.

Verzicht auf AZ in der Kernzone

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Kernzone C	³ In der Kernzone C gilt eine Ausnutzungsziffer von 50%.
Kernzone D	⁴ In der Kernzone D ist die Erstellung zusätzlicher Gebäude nicht gestattet.
Kernzone Zollingerhüser	⁵ In der Kernzone Zollingerhüser darf beim Umbau und beim Ersatz bestehender Scheunen höchstens 1/4 der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen und 1/4 für nicht landwirtschaftliche Gewerbe verwendet werden.
Kernzone E (Brauerei-Areal)	⁶ In der Kernzone E gelten folgende Bestimmungen: Bei Schrägdächern beträgt die Firsthöhe max. 4 m. 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. Entlang der Seestrasse ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. In der ganzen Kernzone E sind insgesamt höchstens 1'000 m ² Verkaufsfläche zulässig.

Entwurf BZO-Revision

Kernzone C	³In der Kernzone C gilt eine Ausnutzungsziffer von 50%.
Kernzone DS (Spezialkernzone)	^{2,3} In der Kernzone DS sind Neubauten und Ersatzbauten ist die Erstellung zusätzlicher Gebäude nicht gestattet.
Kernzone Zollingerhüser	⁵In der Kernzone Zollingerhüser darf beim Umbau und beim Ersatz bestehender Scheunen höchstens 1/4 der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen und 1/4 für nicht landwirtschaftliche Gewerbe verwendet werden.
Kernzone (Brauerei-Areal)	^{3,4} In der Kernzone E Brauerei-Areal gelten folgende Bestimmungen: Bei Schrägdächern beträgt die Firsthöhe max. 4 m. 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. Entlang der Seestrasse ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. In der ganzen Kernzone Brauerei-Areal sind insgesamt höchstens 1'000 m ² Verkaufsfläche zulässig.

Erläuterungen

Verzicht auf AZ in der Kernzone
Präzisierung
Kernzone Zollingerhüser gehört zu KS, es gelten die Bestimmungen gemäss der kantonalen Übergangsordnung, Spezialbestimmungen werden aufgehoben.
Firsthöhe neu in Tabelle gemäss Art. 7 nBZO verschoben (heisst neu giebelseitige Fassadenhöhe)
Nutzungsanteile werden neu mit dem Ergänzungsplan «Mischnutzungen» geregelt (vgl. Erläuterungsbericht) Anpassung nach öff. Auflage: Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 17 Stellung der Bauten

Bauen auf die Strassengrenze
¹Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Fassadenfluchten
²Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.

Spezielle Aussenräume
³Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Aussenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. Besondere Gebäude sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und sich unauffällig ins Ortsbild einfügen.

Entwurf BZO-Revision

~~Art. 17~~ Art. 8 Stellung der Bauten

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

Bauen auf die Strassengrenze
² Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist unter Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift gemäss Art. 28-4 sowie unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene, dem Profilerhalt gemäss Art. 5 Abs. 1 sowie allfälliger Baubegrenzungslinien Pflichtbaulinien oder Profilerhaltungslinien gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

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.

~~Fassadenfluchten~~
²Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.

~~Spezielle Aussenräume~~
³Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Aussenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. Besondere Gebäude sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und sich unauffällig ins Ortsbild einfügen.

Erläuterungen

Ersetzt bisherigen Art. 17 Abs. 2 BZO

Präzisierung der Vorschrift und redaktionelle Anpassung. Die besonders gute Gestaltung gilt ohnehin in der gesamten Kernzone.

Ermöglichung des Grenzbaus im Ausmass, in dem an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Ersetzt durch Art. 8 nBZO

Verschiebung nach Art. 6 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 18 Dächer

Dachform und Dachneigung

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

Dachdurchbrüche

²Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug

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. 18 Art. 109 Dächer Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigung

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.

Dachformen

¹ In den Kernzonen K2, K3 und KS sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit ortsüblicher Gestaltung vorzusehen. Abweichungen sind zulässig, wenn damit eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet werden kann. In den übrigen Kernzonen sind Schrägdächer und Flachdächer zulässig.

² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

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

Dachdurchbrüche

² Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug

Erläuterungen

Neue Bestimmung zur Sicherstellung einer zweckmässigen EG-Höhenlage (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Verzicht auf die neue Bestimmung.

Anpassung nach öff. Auflage: Beibehaltung der rechtskräftigen Formulierung. Entwurf der Regelung gemäss öff. Auflage wird gestrichen.

Anpassung nach öff. Auflage: Gemäss bestehenden BZO sind bereits heute i.d.R. nur Schrägdächer zulässig.
Ersetzt durch Art. 9 Abs. 3 und 4 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

2. Dachgeschoss ³Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche zulässig.

Dacheinschnitte ⁴Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss der Kernzone A zulässig. In allen anderen Kernzonen und im zweiten Dachgeschoss der Kernzone A sind keine Dacheinschnitte gestattet.

Entwurf BZO-Revision

~~auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.~~

Dachaufbauten ³⁻⁴ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich harmonisch ins Gebäudevolumen eingliedern und unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

Dacheinschnitte ⁴⁻⁵ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

~~2. Dachgeschoss ³Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche zulässig.~~

Dachflächenfenster ⁵⁻⁶ 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.

~~Dacheinschnitte ⁴Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss der Kernzone A zulässig. In allen anderen Kernzonen und im zweiten Dachgeschoss der Kernzone A sind keine Dacheinschnitte gestattet.~~

Art. 11 Fassadengestaltung

Bewilligungspflicht Für Fassadenänderungen in Bezug auf die Materialwahl, Farbgebung und Bearbeitungsart ist eine baurechtliche Bewilligung nötig.

Art. 12 10 Balkone und Erker

Erläuterungen

Präzisierung der Vorschrift entsprechend der heutigen Bewilligungspraxis (Dachaufbauten nur im ersten OG), Einschränkung der Zulässigkeit von Dacheinschnitten. Aufteilung der Vorschrift (siehe nächster Absatz)

Ersetzt bisherigen Art. 18 Abs. 4 BZO. Geringfügige Verschärfung in der bisherigen Kernzone A

Ersetzt durch Art. 9 Abs. 5 nBZO

Ersetzt bisherigen Art. 18 Abs 2 BZO. Verschärfung der Vorgabe für das zweite Dachgeschoss aufgrund der Aufhebung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.

Ersetzt durch Art. 9 Abs. 4 nBZO.

Einführung einer Baubewilligungspflicht anstelle bisheriger Meldepflicht für Fassadenänderungen.

Anpassung nach öff. Auflage: Regelung gemäss kantonaler Vorprüfung nicht zulässig

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 19 Reklamen

Reklamen Reklamen müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

Entwurf BZO-Revision

Grundsatz

¹ Balkone sind im ersten ~~und zweiten~~ Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind Balkone nicht 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.

Art. 43-11 Kleinbauten

Kleinbauten Kleinbauten dürfen höchstens 3 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Art. 49 Art. 14-12 Reklamen

Reklamen ~~Reklamen müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.~~ Am Gebäude sind nur Eigenreklamen zulässig, die sich **besonders** gut ins Ortsbild einfügen. ~~Sämtliche Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig.~~ Der Stadtrat kann Reklameleitlinien erlassen.

Art. 15-13 Garagen und Autoabstellplätze

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

Art. 14 Umgebungsgestaltung

Grundsatz Die historischen Eigenarten der Umgebungsgestaltung sind zu erhalten.

Erläuterungen

Ergänzung von konkreten Regelungen für das Anbringen von Balkonen u.dgl. Die Zulässigkeit von Balkonen war in der Kernzone bisher unzureichend geregelt. **Anpassung nach öff. Auflage: Balkone sind giebelseitig auch im zweiten Dachgeschoss zulässig.** **Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Balkone im 2. Dachgeschoss sind gemäss dem ARE nicht ortstypisch, eine gute Einordnung kann dadurch nicht gewährleistet werden.**

Ersetzt bisherigen Art. 17 Abs. 3 BZO. Gilt neu für alle Kleinbauten

Präzisierung der Bestimmungen zur Zulässigkeit von Reklamen. Möglichkeit zur Einführung von präziseren Reklameleitlinien **Anpassung nach öffentlicher Auflage: Bewilligungspflicht leitet sich aus §309 PBG ab.**

Neue qualitative Bestimmung zur Vermeidung auffälliger, nicht ortsbildgerechter Garagen und Abstellplätze sowie Tiefgarageneinfahrten.

Anpassung nach öff. Auflage: Grundsatz zum Erhalt der historischen Eigenart nicht

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 20 Bepflanzung/Baumbestand

Bepflanzung/Baumbestand
Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands und zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung sind mit der baurechtlichen Bewilligung den jeweiligen Verhältnissen angemessene Bepflanzungsauflagen zu machen.

Art. 21 Abbrüche/Renovationen

Bewilligungspflicht für Abbrüche
¹Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

Ortsbild
² Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

Entwurf BZO-Revision

Art. 20 Art. 16 Bepflanzung / Baumbestand

Baumschutz
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen. Massnahmen, welche die bezeichneten Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.

~~Bepflanzung/Baumbestand Neu- und Ersatzpflanzungen~~
~~Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands und zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung sind mit der baurechtlichen Bewilligung den jeweiligen Verhältnissen angemessene Bepflanzungsauflagen zu machen.~~

Art. 24 Art. 17-15 Abbrüche / Renovationen

Bewilligungspflicht für Abbrüche
~~1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen die wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.~~

Ortsbild
Anforderungen an Abbrüche
~~Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden ist nur dann zulässig,~~

Erläuterungen

nur der Bebauung, sondern auch der Umgebungsgestaltung gemäss Hinweis Vorprüfung.

Neue Bestimmung zum Schutz der im KOB bezeichneten oder anderer wichtiger Einzelbäume (vgl. Erläuterungsbericht). Anpassung nach öff. Auflage: Streichung, da Regelung nicht zulässig.

~~Streichung, Baumschutz neu sichergestellt mit Bezeichnung eines Baumschutzgebiets (vgl. Erläuterungsbericht).~~

Anpassung nach öff. Auflage: Streichung des Artikels. § 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. Im Rahmen der geplanten Anpassung der gesetzlichen Grundlagen im Bereich der klimaangepassten Siedlungsentwicklung soll § 309 PBG mit dem Zusatz ergänzt werden, dass wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung einer Bewilligungspflicht unterliegen. Die Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen ergibt sich bereits aus § 309 Abs. 1 lit. c PBG.

Präzisierung der Formulierung u.a. infolge Streichung von Absatz 1.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Meldepflicht für Aussenrenovationen

³ Aussenrenovationen sind der Abteilung Planen und Bauen vorgängig zu melden.

Entwurf BZO-Revision

Meldepflicht für Aussenrenovationen

wenn der Gebietscharakter und benachbarte Schutzobjekte nicht negativ beeinträchtigt werden oder wenn die Erstellung eines baurechtlich bewilligten neuen Projekts gesichert ist.

~~³ Aussenrenovationen sind der Abteilung Planen und Bauen vorgängig zu melden.~~

Erläuterungen

§309 PBG regelt Bewilligungspflicht. Weitergehende Vorgaben sind nicht nötig, möglich.

B. Zentrumszone

Art. 18-176 Grundmasse

Grundsatz In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

Zone	Z5
ES	III
Vollgeschosse max.	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	4 ²
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung	1

Einführung neuer Zentrumszone an der Oberdorfstrasse sowie im Zentrum Au (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Erhöhung der max. zulässigen anrechenbaren Dachgeschossen.

Anpassung nach öff. Auflage: Verzicht auf die neue Bestimmung zur Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

max. *	
Traufseitige Fassadenhöhe	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	22 m
Grundgrenzabstand min.	3.5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 35 *	20 %

~~* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.~~

* Die Grünflächenziffer gilt auf Grundstücken ab einer anrechenbaren Grundstücksgrössefläche von 500 m².

Art. 19-17 Nutzweise

Zulässigkeit von Gewerbe In der Zentrumszone ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. ~~Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig.~~

Art. 20-18 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.

Erläuterungen

Untergeschossen (vgl. unten).

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen. Analog wie in Kernzonen und WG-Zonen.

Beschränkung der GFZ auf grössere Grundstücke, um Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden (vgl. Erläuterungsbericht).

Nutzweise analog WG-Zonen, Kernzonen
 Anpassung nach öffentlicher Auflage:
 Erwähnung von Schulen und Ausbildungsstätten nicht notwendig, da ohnehin zulässig.

Bestimmungen zur Dachgestaltung orientiert sich an Wohnzone (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

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~~ 1 m² Glaslichtfläche ~~und bis max. 2% der entsprechenden Bodenfläche~~ zulässig.

Art. ~~24~~ 19 Balkone und Erker

Grundsatz ¹ Balkone sind im ersten ~~und zweiten~~ 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.

Anpassung nach öff. Auflage: Lockerung der neuen Vorschrift zu den Dachflächenfenster.

Anpassung nach öff. Auflage: Balkone sind giebelseitig auch im zweiten Dachgeschoss zulässig.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

A. Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

Grundmasse ¹In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen:	W2/30%	W2/40%	W3/55%	W4/70%
Ausnutzungsziffer	30%	40%	55%	70%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II
Vollgeschosse max.	2	2	3	4
Anrechenbare	2	2 *	2	2

Entwurf BZO-Revision

A- C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezon

Art. 3 Art. 22-20 Grundmasse

Grundmasse ¹In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Wohnzonen:	W2 A / 25 %	W2 B / 30 %	W2 C / 30 %	W2 D / 40 %	W2 E / 45 %	W3/ 55 %	W4/ 70 %
Ausnutzungsziffer	25 %	30 %	30 %	40 %	45 %	55 %	70 %
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)			-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	2	2	3 2	2-3 2	3-4 3	4-5 4
Anrechenbare			2-1 1	1	2-1 1	2-1 1	2-1 1

Erläuterungen

Redaktionelle Ergänzung

Neue Zonensystematik aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten sowie Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Wiedereinführung des anrechenbaren UG. Entsprechende Anpassungen an der Zonensystematik (vgl. Erläuterungsbericht) Ausserdem Vermeidung von Ausnützungserhöhung in den Schönenberg gemäss Antrag Kanton in Vorprüfung.

Anpassung der Ausnutzungsziffern aufgrund Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Anpassung aufgrund Wiedereinführung des anrechenbaren UG

Aufhebung des Zuschlags für Gewerbe aufgrund Einführung von minimalen Gewerbeanteilen (vgl. Erläuterungsbericht)

Redaktionelle Anpassung: lärmvorbelastete Wohnzonen sind der ES III zugewiesen.

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Differenzierung in Grundmassen nicht zweckmässig.

Anpassung aufgrund Aufhebung anrechenbares UG (vgl. Erläuterungsbericht)

Streichung des zweiten anrechenbaren

Rechtskräftige BZO Wädenswil				
Dachgeschosse max.				
Anrechenbare Untergeschosse max.	---	1 *	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---	1	1	2
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	5.5 m	5.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäuelänge max.	30 m	30 m **	40 m	50 m

Entwurf BZO-Revision							
Dachgeschosse max.	2	2	2	2*	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	0	0	0	1*	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)			—			4	2
Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m	6 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.			5.5 m		5.5 m	6.5 m	6.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	13 m	11.5 m	13 m	13 m	13 m	16 m	19 m
Gebäuelänge max.	25 m	20 m	Wädenswil : 30 m	Wädenswil : 40 m	Wädenswil : 30 m	40 m	50 m

Erläuterungen

Dachgeschosses in der Wohnzone (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Wiedereinführung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.

Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss in den bisherigen W2 40%, W3 55% und W4 70% (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Anpassung aufgrund Wiedereinführung des anrechenbaren UG

Regelung neu unter Art. 52 nBZO

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: Giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe anstelle Gebäude- und Firsthöhe sowie an neue Zonensystematik (vgl. Erläuterungsbericht). Die gewählte giebelseitige Fassadenhöhe entspricht ca. einer Firsthöhe nach bisherigem Recht von 5.5 m in allen Zonen.
Anpassung nach öff. Auflage: Anpassung Zonensystematik und Höhen wegen Wiedereinführung des anrechenbaren UG

Differenzierung der Gebäuelänge je nach Ortsteil aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten; Keine Differenzierung der Gebäuelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gesamtlänge. Angleichung an Gesamtlänge gemäss geschlossener Überbauung in Wädenswil

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m	40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	4 m	5 m	6 m
Grundgrenzabstand gross min.	8 m	8 m	10 m	12 m

*In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.

Entwurf BZO-Revision

			Schöneberg und Hütten: 20 m	Schöneberg: 25 m	Hütten: 25 m		
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.			30 m		40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand klein min.	5 m	4 m	4 m	5 m	4 m	5 m	6 m
Grundgrenzabstand gross min.			8 m		8 m	10 m	12 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 35	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	40 %	40 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 36	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	25 %	25 %

*In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.
*In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 42 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen

Erläuterungen

Keine Differenzierung der Gebäudelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gesamtlänge (siehe Art. 41 nBZO)

Aufhebung der Unterscheidung zwischen kleinem und grossem Grenzabstand. Harmonisierung des Grenzabstands auf 5 m in allen Wohnzonen mit Ausnahme der W2 / 30 % (vgl. Erläuterungsbericht).

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Reduktion der Grünflächenziffer in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen.

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl. Erläuterungsbericht).

Artikel aufgrund neuer Zonensystematik irrelevant
Anpassung nach öff. Auflage: Wiedereinführung des bestehenden Artikels aufgrund der angepassten Zonensystematik (Wiedereinführung des anrechenbaren UG)
Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

** Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m.

Zonen:	WG3/55%	WG4/70%	WG5/85%
Ausnutzungsziffer	55%	70%	85%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	15%	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung	1	2	1

Entwurf BZO-Revision

Nutzflächen betragen.

~~* Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m.~~

Wohn- und Gewerbebezonen:	WG3A / 45 %	WG3B / 55 % / 70 %	WG4 / 55 % / 85 %	WG5 / 85 % / 100 %
Ausnutzungsziffer	45 %	55 % / 70 %	70 % / 85 %	85 % / 100 %
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)		15%	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2 / 12	2 / 12	2 / 12
Anrechenbare Untergeschosse max. ohne Wohnnutzung	1	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung		4	2	4

Erläuterungen

Es handelt sich um eine privatrechtliche Bestimmung, die einst in die BZO aufgenommen wurde. Streichung, da keine privatrechtlichen Bestimmungen in der BZO abgebildet werden sollen.

Erhöhung AZ aufgrund Aufhebung des Ausnutzungsbonus für Gewerbe bzw. Einführung minimaler Nichtwohnanteile (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Ergänzung WG3A 45 % zur Vermeidung starker Ausnutzungserhöhung in Schönenberg

Aufhebung Ausnutzungsbonus für Gewerbe aufgrund Einführung minimaler Nichtwohnanteile.

Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses in der Wohn- und Gewerbezone (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Wiedereinführung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen. Analog heutige Bestimmung in Kernzonen.
Anpassung nach öff. Auflage: Verzicht auf die neue Bestimmung.

Regelung neu unter Art. 52 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil			
(Art. 26)			
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäuelänge max.	40 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	50 m	60 m	nicht beschränkt
Grundgrenzabstand klein min.	5 m	6 m	7 m
Grundgrenzabstand gross min.	10 m	12 m	14 m

Entwurf BZO-Revision				
(Art. 26)				
Gebäudehöhe Traufseitige Fassadehöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.		6.5 m	6.5 m	6.5 m
Giebelseitige Fassadehöhe bei Normalbebauung max.	16 m	16 m	19 m	22 m
Gebäuelänge max.	40 m	40 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.		50 m	60 m	nicht beschränkt
Grundgrenzabstand klein min.	5 m	5 m	6 m 5 m	7 m 5 m
Grundgrenzabstand gross min.		10 m	12 m	14 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 35 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 47	40 %	40 %	40 %	40 %
Grünflächenziffer gemäss Art. 35 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 47	15 %	15 %	15 %	15 %
Ökologischer Ausgleich gemäss	25 %	25 %	25 %	25 %

Erläuterungen

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: Giebelseitige und traufseitige Fassadehöhe anstelle Gebäude- und Firsthöhe. Die giebelseitige Fassadehöhe ist so gesetzt, dass die Firsthöhe nach bisherigem Recht ca. 5.5 m in allen Zonen beträgt (vgl. Erläuterungsbericht).

Keine Differenzierung der Gebäuelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gebäuelänge (siehe Art. 41 nBZO) (vgl. Erläuterungsbericht).

Aufhebung der Unterscheidung zwischen kleinem und grossem Grenzabstand. Harmonisierung des Grenzabstands auf 5 m in allen WG-Zonen (vgl. Erläuterungsbericht)

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht), Differenzierung nach Nichtwohnanteil

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Art. 36 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 47				
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 47	15 %	15 %	15 %	15 %

Erläuterungsbericht), Differenzierung nach Nichtwohnanteil

~~* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.~~

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen. Analog heutige Bestimmung in Kernzonen **Anpassung nach öff. Auflage: Verzicht auf die neue Bestimmung.**

² In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 5 Prozentpunkte, sofern:
 bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
 bei Neubauten pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.

~~² In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 5 Prozentpunkte, sofern:
 bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
 bei Neubauten pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.~~

Streichung der zusätzlichen Ausnutzung bei Realisierung von behindertengerechtem Wohnraum, es gelten die gesetzlichen Bestimmungen

Mehrlängenzuschlag

² In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei **Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle von mehr als 12 m um die Hälfte ein Drittel** der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden **Höchstmasse**:

Einführung eines Mehrlängenzuschlags für W- und WG-Zonen. Gegenüber Strassen-Wegabstand und Verkehrsbaulinien gilt der Mehrlängenzuschlag nicht, da es sich dabei um Berechtigungslinien handelt (vgl. Erläuterungsbericht) **Anpassung nach öff. Auflage: Der**

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Zone	Fassadenlänge	Höchstmass Grundgrenzabstand + Mehrlängenzuschlag
W2, W2B, W2C	20 m	8 m
W3A, W3B, W4, W5 W2A, W2D, W2E, WG3A, WG3B	25 m	10 m
W4 W3, W5 W4	30 m	10 m
WG4, WG5	30 m	10 m

Grundgrenzabstand erhöht sich um ein Drittel, anstatt um die Hälfte, der Mehrlänge.

Anpassung nach öff. Auflage: Differenzierung ab wann der Mehrlängenzuschlag angewendet wird. Präzisierung, dass sich das Höchstmass auf die Summe des Grundgrenzabstands und des Mehrlängenzuschlags bezieht. Reduktion des Gebäudeabstands, ab dem Fassadenlängen von zwei Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand ~~40~~ 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

Art. 4 Bauweise

Sichtbarkeit von Untergeschossen Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der

~~Art. 4~~ Art. 23 21 Bauweise

Sichtbarkeit von Untergeschossen Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen

Rechtskräftige BZO Wädenswil

jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein

Art. 5 Nutzweise

Zulässigkeit von
Gewerbe

¹In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.

²Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Art. 6 Terrassenhäuser

Grundmasse

Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet. Solche Gestaltungspläne bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrats, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden. Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung. Es sind maximal vier Geschosse mit

Entwurf BZO-Revision

Fassadenfläche sichtbar sein.

Art. 5 Art. 24 22 Nutzweise

Zulässigkeit von
Gewerbe

¹In ~~allen~~ den Wohnzonen ist ~~höchstens~~ nicht störendes Gewerbe zulässig. ~~Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.~~

²In den Wohn- und Gewerbebezonen ist ~~höchstens~~ mässig störendes Gewerbe zulässig. ~~Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig.~~ Es gelten die minimalen Nichtwohnanteile gemäss Art. 47.

³~~In lärmvorbelasteten Gebieten mit Empfindlichkeitsstufe ES III ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.~~

Art. 6 Art. 25-23 Terrassenhäuser

Grundmasse

~~Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet. Solche Gestaltungspläne bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrats, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden. Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung. Es sind maximal vier Geschosse mit~~

Erläuterungen

Redaktionelle Anpassung. Die Zulässigkeit von Quartiergaststätten muss nicht explizit erwähnt werden. Solange es sich um Gewerbe handelt, das die entsprechenden Belastungsgrenzwerte gemäss LSV einhält, sind Gaststätten in der Wohnzone zulässig.

Ergänzung und Präzisierung der Nutzweise in den WG-Zonen

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Erwähnung von Schulen und Ausbildungsstätten nicht notwendig, da ohnehin zulässig.

Präzisierung der Vorschrift. In den lärmvorbelasteten Gebieten gilt ES III, was i.d.R. mässig störenden Betrieben entspricht.

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Vorschrift nicht notwendig gemäss Hinweis aus Vorprüfung.

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Nach § 48 Abs. 3 PBG dürfen Gestaltungsplanpflichten nur bezeichnet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Der Passus «Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet» ist somit nicht genehmigungsfähig.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.
Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.
Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4/70% und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4/70% gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m.
Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)

Zulässigkeit von Gewerbe
1In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:
Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere

Entwurf BZO-Revision

~~Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.~~
~~Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.~~
Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung. Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.
Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschossstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.
Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In den Wohnzonen ~~W4 / 70 %~~ W3 / 55 % und W5 / 85 % W4 / 70 % und in der Wohnzone mit Gewerbe ~~WG4/70%~~ 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. 7 Wohnzonen mit Gewerbe (~~WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%~~)

Zulässigkeit von Gewerbe
4In den Wohnzonen mit Gewerbe (~~WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%~~) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:
Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere

Erläuterungen

Detaillierte Bestimmung nicht nötig, da im Rahmen von Gestaltungspläne die besonders gute Gestaltung geprüft wird.

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Aufgrund der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für Terrassenhäuser werden die bisherigen gestalterischen Vorschriften für Terrassenhäuser wieder eingeführt.

Anpassung an neue Zonensystematik, Terrassenhäuser sollen, wie bisher auf max. 40 m Gebäudelänge beschränkt bleiben.

Integriert in Art. 22 Abs. 2 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

	auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.
Ausnützungsbonus für Gewerbe	² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.
Abstandsreduktion für Gewerbe	³ Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe, reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände

Grosser Grundgrenzabstand	¹ Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.
Kleiner Grundgrenzabstand	² Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 9 Gestaltung von Vorgärten

Grundsatz	Längs Strassen dürfen in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden, davon maximal die Hälfte versiegelt.
-----------	---

Entwurf BZO-Revision

	auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.
Ausnützungsbonus für Gewerbe	²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.
Abstandsreduktion für Gewerbe	³Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe, reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

~~Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände~~

Grosser Grundgrenzabstand	¹Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.
Kleiner Grundgrenzabstand	²Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

~~Art. 9 Art. 26 24 Gestaltung von Vorgärten Vorzonen~~

Grundsatz	¹ Entlang von Längs-Strassen dürfen darf in der Regel höchstens zwei Drittel ein Drittel die Hälfte der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden., davon maximal die Hälfte versiegelt.
Versickerung und Beschattung	²Vorplätze sowie Abstellplätze sind, sofern möglich, mit einem sicherfähigen Belag auszuführen. Nicht sicherfähige Flächen

Erläuterungen

Aufhebung Ausnützungsbonus für Gewerbe aufgrund Einführung minimaler Nichtwohnanteile (vgl. Erläuterungsbericht).

Aufhebung Abstandsreduktion aufgrund genereller Harmonisierung und Reduktion der Grenzabstände in den WG-Zonen

Aufhebung der Unterscheidung zwischen kleinem und grossem Grenzabstand. Neu gilt ein allseitiger Grenzabstand (vgl. Erläuterungsbericht).

Redaktionelle Anpassung

Reduktion auf ein Drittel, um Erhalt der grünen Vorzonen zu gewährleisten, dafür Streichung der Vorgabe von max. Hälfte versiegelt. Vorschrift gilt «in der Regel», um gebietsspezifische Anwendung zu ermöglichen (z. B. Abweichung in den dichteren, urbaneren Wohnzonen). Anpassung nach öff. Auflage: Erhöhung auf die Hälfte.

Neue Vorschrift in Wohnzonen zum Erhalt der Durchgrünung und Reduktion der Hitzebelastung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

~~sind nach Möglichkeit und sofern es die Verkehrssicherheit erlaubt mit Bäumen oder grossen Büschen zu beschatten.~~

Art. 27 25 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.

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmung nicht zulässig gemäss Hinweis Vorprüfung

Verschoben, vormalig Art. 31 BZO (ergänzende Bauvorschriften). Die Vorschrift galt bisher in allen Zonen. Sie ist nur in den Wohnzonen relevant.

Art. 9a Dachflächenfenster

Art. 9a Dachflächenfenster Art. 28-26 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

Neue allgemeine Einordnungsbestimmung

Neue Bestimmung zur Vermeidung von Mischformen wie z. B. Tonnendach mit Satteldach (vgl. Erläuterungsbericht)

Ergänzt aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten. Gemäss bestehenden BZO sind bereits heute i.d.R. nur Schrägdächer zulässig.

Diese Regelung ergibt sich in heute in Wädenswil implizit aus Art. 9a BZO.

Aus Art. 9a BZO ergibt sich bereits heute implizit, dass Dacheinschnitte nur im

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Dachflächenfenster
Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

Entwurf BZO-Revision

Dachflächenfenster
sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.
⁶ Im zweiten Dachgeschoss sind nur ~~einzelne-einzelne~~ Dachflächenfenster von bis-max. ~~0.3~~ 1 m² Glaslichtfläche ~~und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.~~ bis-max. ~~2%~~ der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

Erläuterungen

ersten Dachgeschoss zulässig sind. Dies wird neu explizit festgehalten.

Einschränkung der zulässigen Fenster im zweiten (nicht anrechenbaren) Dachgeschoss aufgrund der Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.
Anpassung nach öff. Auflage: Lockerung der Vorschrift zu den Dachflächenfenster.

B. Industrie- und Gewerbezone

Art. 10 Grundmasse

Grundsatz
In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen	Industriezone			Gewerbezone	
	IA	IB	IC	GA	GB
Baumassenziffer, max.	6.0 m ³ /m ²	6.0 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer max.	60%	60%	60%	50%	40%

B. D. Industrie- und Gewerbezone

Art. 10 Art. 29-27 Grundmasse

Grundsatz
In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

Zonen	Industriezone			Gewerbezone	
	IA IGA	IB IGB	IC	GA IGB IGC	GB
Baumassenziffer, max.	6.0 8.0 m ³ /m ²	6.0 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer max.	60%	60%	60%	50%	40%

Neue Zonenbezeichnungen

Neue Zonenbezeichnungen, Aufhebung der IB und GB aufgrund Um-/ Aufzonungen (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Beibehaltung der IB (nur für Gebiet Tiefenhof) und entsprechende neue Zonenbezeichnung (IGB zu IGC).

Erhöhung der Baumassenziffer in IA (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Empfindlichkeitsstufe	IV	IV	IV	III	III
Gebäudehöhe bei Schrägdächern max.	20 m	16 m	12 m	10 m	9 m
Gebäudehöhe bei Flachdächern max.	22 m	18 m	13.5 m	15 m	12 m
Grundgrenzabstand min.	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m			6 m	6 m

Art. 11 Nutzweise

Immissionsmass ¹In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig.

Entwurf BZO-Revision

Empfindlichkeitsstufe	IV	IV III	IV	III	III
Gebäudehöhe bei Schrägdächern max.	20 m	16 m	12 m	10 m	9 m
Gebäudehöhe bei Flachdächern max.	22 m	18 m	13.5 m	15 m	12 m
Gesamthöhe	22 m	18 m	13.5 m	15 m	-
Grundgrenzabstand min.	1/2 der Gebäudehöhe, effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	6 m	6 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 35	15 %	15 %		15 %	
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 36	15 %	15 %		15 %	

Art. 11 Art. 30-28 Nutzweise

Immissionsmass ¹In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig. In der IGA sind stark störende Betriebe zulässig. In der IGB und IGBC sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Wohnnutzungen und

Erläuterungen

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: Gesamthöhe anstelle Gebäudehöhe. Gebäudehöhe für Flachdächer entspricht neu Gesamthöhe. Gebäude in der IG-Zonen weisen heute meistens Flachdächer auf, entsprechend gilt neu jene Gesamthöhe, welche die meisten Gebäude in der IG-Zone heute aufweisen.

Siehe oben. Gebäude in der IG-Zonen weisen heute meistens Flachdächer. Entsprechend wird neu die Gesamthöhe gewählt. Es gilt die effektive Gesamthöhe, das heisst, die Gesamthöhe, die ein gebautes Gebäude tatsächlich aufweist und nicht die max. zulässige Gesamthöhe.

Einführung Grünflächenziffer in IG-Zone (vgl. Erläuterungsbericht)

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl. Erläuterungsbericht).

Präzisierung der Nutzungsbestimmungen in den IG-Zonen, keine materiellen Anpassungen.

Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Siehe oben. Beibehaltung der IB und

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

²Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche pro Objekt. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.

Entwurf BZO-Revision

Handels- und Dienstleistungsbetriebe

wohnhähnliche Nutzungen (Hotel, Kita, Pflegeheime und dergleichen) sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige nicht zulässig.

² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen grundsätzlich zulässig. ~~Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche pro Objekt. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.~~

Verkaufsgeschäfte im Gebiet Au

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

Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA, IGB und IGC

⁴ In den übrigen Gebieten der IGA, IGB und IGC dürfen Fabrikläden, Ausstellungsräume sowie übrige betriebsnotwendige Verkaufsgeschäfte 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

Erläuterungen

entsprechende neue Zonenbezeichnung (IGB und IGC).

Anpassung der Regelung zu Verkaufsgeschäften, neu in separatem Absatz (vgl. Erläuterungsbericht)

Begrenzung der Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit Ausnahme der IGC in der Au (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Siehe oben. Beibehaltung der IB und entsprechende neue Zonenbezeichnung (IGB und IGC).

Begrenzung der Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit Ausnahme der IGC in der Au. Ausnahme für Läden, die aufgrund der Waren, die sie anbieten, deutlich mehr Platz brauchen (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Siehe oben. Beibehaltung der IB und entsprechende neue Zonenbezeichnung (IGB und IGC).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Provisorische Gemein-
schaftsunterkünfte

³Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 12 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen

Grundsatz

Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder hoher Strauch zu pflanzen.

Art. 13 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Abstand von Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 10 m, wobei Zonengrenzen wie Grundstücksgrenzen wirken.

Entwurf BZO-Revision

zulässig. Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Verkaufsgeschäften ~~Läden~~ mit sperrigem Warenangebot oder Zusammenfassungen von solchen sind ~~auch über 150 m² möglich~~ auf max. 1'000 m² pro Objekt begrenzt. ~~sofern sie keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.~~

~~Provisorische Gemein-
schaftsunterkünfte~~

~~³Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.~~

~~Art. 12 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen~~

~~Grundsatz~~

~~Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder hoher Strauch zu pflanzen.~~

~~Art. 13 Art. 34-29 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen~~

Abstand von Wohnzonen

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

Erläuterungen

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Auch Verkaufsgeschäfte mit sperrigem Warenangebot sind begrenzt auf 1000 m², gemäss Entwurf öff. Auflage unbegrenzt.

Bestimmung nicht notwendig

Artikel verschoben in ergänzende Bauvorschriften, Zusammenführung mit Art. 34 nBZO

Präzisierung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen

Art. 22 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 Gebäudehöhe, 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.

Art. 23 Erholungszonen

Einordnung	¹ Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Empfindlichkeitsstufe	² In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Deshalb gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III

Entwurf BZO-Revision

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

~~Art. 22~~ **Art. 32 30** 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 Gebäudehöhe 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.

~~Art. 23~~ **Art. 33 31** Erholungszonen

Einordnung	¹ Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Empfindlichkeitsstufe	² In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Deshalb gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III

Erläuterungen

Anpassung Begriffe an IVHB bzw. PBG und ABV: In ÖBA entspricht Gebäudehöhe i.d.R. ungefähr der Gesamthöhe. Präzisierung, dass effektive Höhe des Gebäudes massgebend ist.

Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Die Forderung nach einer «besonders» guten Einfügung ins Ortsbild geht über die Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG hinaus und ist somit nicht zulässig.

Vereinfachung und Klärung der Bestimmung.

Rechtskräftige BZO Wädenswil		Entwurf BZO-Revision		Erläuterungen
	gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.		gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.	
Grundsatz	³ Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Grundsatz	³Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Ersetzt durch Art. 31 Abs. 3 nBZO
Grenzabstand Hochbauten	⁴ Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.	Grenzabstand Hochbauten	⁴Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.	Ersetzt durch Art. 31 Abs. 3 nBZO
Grenzabstand Tiefbauten	⁵ Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.	Grenzabstand Tiefbauten	⁵Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.	Ersetzt durch Art. 31 Abs. 4 nBZO
		Grenzabstand	³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.	Präzisierung. Bisher unzureichend geregelt
		Strassen- und Wegabstand	⁴ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.	
Teilgebiete	⁶ In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:	Teilgebiete	⁵ In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:	

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften

Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur für Rasenspiele, Schiessen, Hundesport etc.	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans.
----------	---	--

Geren	Autobahnrastplatz und Standplatz für Fahrende,	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind
-------	--	---

Entwurf BZO-Revision		
Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften
Bachgaden	Badewiese	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur für Rasenspiele, Schiessen, Hundesport etc. samt Infrastruktur für Rasenspiele, Schiessen, Hundesport etc.	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans. 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. Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.
Gerenholz	Autobahnrastplatz und Standplatz für Fahrende,	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere

Erläuterungen

Präzisierung der Nutzungsbestimmungen in allen Erholungszonen entsprechend heutiger Nutzung und Präzisierung der Benamung (vgl. Erläuterungsbericht)

Neu «dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen» statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung unten

Vereinfachung zulässige Nutzung, Präzisierung und geringfügige Lockerung der Bauvorschriften
Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Ausführung der Nutzweisen gemäss kommunalen Richtplan der Stadt Wädenswil, da nach § 61 Abs. 2 PBG in der Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig sind.

Umzonung von Kernzone C in Erholungszone, Ergänzung Nutzungs- und Bauvorschriften

Bestimmung analog heute, verschoben, siehe unten
Anpassung nach öffentlicher Auflage: Verweis auf Familiengartenreglement nicht zulässig. Anpassung der Bestimmungen an übrige Erholungszonen.

Präzisierung und geringfügige Lockerung der Bauvorschriften

Rechtskräftige BZO Wädenswil

	Reitsportanlagen inkl. Reithalle	zulässig, andere Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans.
Rothus, Seeplatz, Rietliu, Naglikon	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Bachgaden	Badewiese	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.

Entwurf BZO-Revision

	Reitsportanlagen inkl. Reithalle	Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans. Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 7.5 m.
Rothus, Seeplatz, Rietliu, Naglikon	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Bachgaden	Badewiese	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
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. Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.

Erläuterungen

Rothus, Seeplatz, Naglikon verschoben, siehe unten; Rietliu umbenannt in Strandbad-Seegüetli, verschoben, siehe unten

Verschoben, siehe oben

Präzisierung der Vorschriften, Erarbeitung Gestaltungsplan zur Festlegung der Bauvorschriften für alle Bauten und Anlagen, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung unten

Bestimmung analog heute, verschoben, siehe unten.
Anpassung nach öffentlicher Auflage:
Verweis auf Familiengartenreglement nicht zulässig. Anpassung der Bestimmungen an übrige Erholungszonen.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Neubüel	Tennisanlage	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Hottenmoos, Grüental, Gerberacher, Zopf	Familiengärten mit der erforderlichen Infrastruktur	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.

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.
Hottenmoos, Grüental, Gerberacher, Zopf	Familiengärten mit der erforderlichen Infrastruktur	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.

Erläuterungen

Ergänzung aufgrund Zusammenführung mit Hütten, Harmonisierung der Bestimmungen, Verzicht auf detaillierte Bauvorschriften (ÜZ, Gebäudelänge)

Umzonung von W2 / 30 % in Erholungszone, Ergänzung Nutzungs- und Bauvorschriften

Präzise Bauvorschriften statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Anpassung nach öff. Auflage:
Differenzierung der Erholungszone Naglikon in Naglikon West und Ost aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage

Grüental: Umzonung in Freihaltezone; Hottenmoos, Gerberacher verschoben, siehe oben; Zopf: Aufteilung und Umbenennung in Zopfweg und Zopfbach, verschoben, siehe unten

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Schönegg	<p>Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur</p> <p>Restaurant mit 22 Besucherparkplätzen</p> <p>Minigolfanlage</p> <p>Tiergehege</p>	<p>Zulässig sind Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild sowie "Besondere Gebäude" gemäss § 273 PBG. Für andere zusätzliche Gebäude sind die Bauvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen. Der Bau von neuen, öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist nicht zulässig.</p>
----------	---	---

Entwurf BZO-Revision

Rothus	<p>Erholungsflächen am See, Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See</p>	<p>Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.</p>
Schönegg	<p>Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur</p> <p>Restaurant mit 22 Besucherparkplätzen</p> <p>Minigolfanlage</p> <p>Tiergehege</p>	<p>Zulässig sind Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild sowie "Besondere Gebäude" gemäss § 273 PBG. Für andere zusätzliche Gebäude sind die Bauvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen. Der Bau von neuen, öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist nicht zulässig.</p>
Schönegg I	<p>Sport und Freizeitanlagen, Spielraum</p>	<p>Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.</p>
Schönegg II	<p>Gastronomie und Hotel mit Parkplätzen</p>	<p>Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines</p>

Erläuterungen

Neu «dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen» statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Bestimmung aufgeteilt in Schönegg I und II, verschoben, siehe unten

Neu «dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen» und «Gesamthöhe für Bauten max. 3.5 m» statt «Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Bestimmung analog oben, Liberalisierung Bestimmungen für Parkplätze, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern,	Die bestehenden Bauten und
--------------	-------------------------------	----------------------------

Entwurf BZO-Revision

		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.
Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern,	Die bestehenden Bauten und Anlagen

Erläuterungen

Ergänzung aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg, Harmonisierung der Bestimmungen

Einzonung der nicht zonierte Fläche in Erholungszone

Präzisierung und geringfügige Lockerung Nutzungs- und Bauvorschriften, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Umbenannt (bisher: Rietliu), Präzise Bauvorschriften statt «Bauten und Anlagen in bisherigem Ausmass und Erscheinungsbild», verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Verschoben, siehe oben

Rechtskräftige BZO Wädenswil

	ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterkünften für das Personal	Anlagen (inkl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet bzw. umgebaut werden. Im Bauernhof ist Wohnnutzung im bestehenden Umfang zulässig. Erweiterungen, welche das Ausmass von besonderen Gebäuden übersteigen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.
--	--	--

Entwurf BZO-Revision

	ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterkünften für das Personal	(inkl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet bzw. umgebaut werden. Im Bauernhof ist Wohnnutzung im bestehenden Umfang zulässig. Erweiterungen, welche das Ausmass von besonderen Gebäuden übersteigen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.
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. Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenregle

Erläuterungen

Umzonung von WG3 / 55% in Erholungszone, Ergänzung Nutzungs- und Bauvorschriften

Unterteilung Zopf in Zopfbach und Zopfweg, Präzisierung, dass in Gebiet Zopfbach nur Erholungsflächen und Spielraum (Fussballplatz) zulässig, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben

Unterteilung Zopf in Zopfbach und Zopfweg, analog heutige Bestimmung, verschoben, siehe ursprüngliche Bestimmung oben
 Anpassung nach öffentlicher Auflage: Verweis auf Familiengartenreglement nicht zulässig. Anpassung der Bestimmungen an übrige Erholungszone.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

		ment.
--	--	-------

Art. 32 Provisorische Weilerzone

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

Erläuterungen

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Die Gebiete Zollingerhäuser, Strasshus, Tanne und Beichlen werden in Übereinstimmung mit der kantonalen Übergangsordnung einer provisorischen Weilerzone zugewiesen (vgl. Erläuterungsbericht).

IV. Ergänzende Bauvorschriften

IV. Ergänzende Bauvorschriften

F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

Art. 33 Grundsatz

Grundsatz	Der Nachweis der nachfolgenden Vorschriften zu Begrünung und Umgebungsgestaltung hat mit einem Umgebungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist, zu erfolgen.
-----------	--

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 50 cm, bewilligungspflichtig.
------------	--

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
--------------------	---

Anpassung nach öffentlicher Auflage:
 Anpassung nach der öffentlichen Auflage:
 Verzicht auf eine Regelung zum Baumschutz (siehe unten)

Anpassung nach öffentlicher Auflage:
 Einführung eines Grundsatzes, gemäss dem mit dem Baugesuch der Nachweis der Einhaltung der Vorschriften zur Begrünung und zur Umgebungsgestaltung in einem Umgebungsplan zu erbringen ist.

Einführung von Baumschutzgebieten zum Erhalt ortsbildprägender Baumbestände in ausgewählten Quartieren (vgl. Erläuterungsbericht).
 Anpassung nach der öffentlichen Auflage:
 Verzicht auf eine Regelung zum Baumschutz.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

beeinträchtigt werden (z. B. durch Schattenwurf, Feuchtigkeit) oder e) andere überwiegende öffentliche oder private Interessen es verlangen d) und wenn ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz geleistet werden kann.

Art. 354 Neupflanzungen von Bäumen

Grundsatz In den Wohnzonen W4 / 70 % und W5 / 85 %, in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 / 70 %, WG4 / 85 % und WG5 / 100 % sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen IGA und IGB ist pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen.

Art. 365 Grünflächenziffer

Grundsatz ¹Die gemäss der Grünflächenziffer erforderlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Steingärten ²Steingärten können in untergeordnetem Umfang an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie über eine minimale Bepflanzung verfügen.

Unterbauung ³In der W2 / 30 %, W3A / 45 %, W3B / 60 % sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen darf die anrechenbare Grünfläche zu max. 25 %, in der W4 / 70 %, W5 / 85 %, WG3 / 70 %, WG4 / 85 % und WG5 / 100 % zu max. 50 % unterbaut werden, sofern sie ausreichend mit natürlichem Erdmaterial überdeckt ist.

Reduktion der Grünflächenziffer ⁴Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2 / 30 %, W3A / 35 %, W3BA / 45 % und W3CB / 60 % kann

Erläuterungen

Neue Vorschrift für Wohnzone sowie für Wohn- und Gewerbezone zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung. Anpassung bestehende Vorschrift für Industrie- und Gewerbezone gemäss Art. 12 BZO (vgl. Erläuterungsbericht).

Ergänzende Bestimmungen zur Grünflächenziffer, insbesondere Anrechenbarkeit von Flächen (vgl. Erläuterungsbericht)

Anpassung nach öffentlicher Auflage: Regelungen zu Steingärten und Unterbauung sind nicht zulässig, da die Grünflächenziffer abschliessend im PBG definiert wird.

Anpassung nach öff. Auflage: Regelung zu Steingärten in dieser Form nicht zulässig. Unterbauung in dieser Form nicht zulässig. Aufhebung der Möglichkeit, die Grünflächenziffer zu reduzieren, wenn im Gegenzug die im Sinne des ökologischen Ausgleiches gestaltete Fläche erhöht wird.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

--	--

Entwurf BZO-Revision

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. 376 Umgebungsgestaltung

Ökologischer Ausgleich	<p>¹ Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind zu 100 % an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.</p>
Pflanzenarten	<p>² Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven, gebietsfremden invasiven oder potenziell invasive Pflanzenarten gemäss der Beobachtungsliste von Info Flora der Liste der gebietsfremden Arten des Bundesamts für Umwelt verwendet werden.</p>
Mauern und Einfriedungen	<p>³ 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. Wenn die freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen aber jene</p>

Erläuterungen

	<p>Neue Bestimmungen zur Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung (vgl. Erläuterungsbericht).</p> <p>Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs im Sinn von Art. 15 NHV. Die Anforderungen an die naturnahe Gestaltung werden durch den Stadtrat in einem Ausführungsreglement bestimmt (siehe Art. 41).</p> <p>Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmungen zur Anrechenbarkeit verschoben von Art. 37 nBZO</p>
	<p>Einschränkung der Verwendung von bestimmten Pflanzenarten</p> <p>Anpassung nach öff. Auflage: Verweis auf Pflanzen gemäss Anhang zum Bericht des BAFU «Gebietsfremde Arten in der Schweiz» (2022) als invasiv oder potenziell invasiv taxiert wurden.</p>
	<p>Einschränkung von höheren, freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen in den W- und WG-Zonen gestützt auf §238 PBG.</p> <p>Anpassung nach öff. Auflage: Anpassung der Vorschriften für Mauern, welche 1.5 m überschreiten. Anstelle deren Abstufung und Begrünung, wird neu deren</p>

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Höhe überschreiten, müssen sie je um die Hälfte der Höhe über 1.5 m von der Grenze entfernt werden. ~~Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.~~ Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen dieser Bestimmung vor.

Art. 387 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.

~~Anrechenbarkeit an ökologischen Ausgleich~~ ² Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind an die gemäss Art. 37 erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.

Art. 3938 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 ³² Am Siedlungsrand dürfen in der Regel keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.

Erläuterungen

Zurückversetzung eingefordert. Verweis auf §238 PBG sowie VERV.

Neue Vorschrift zur Sicherstellung von Dachbegrünungen.

Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmungen zur Anrechenbarkeit nach verschoben zu Art. 36 nBZO

Neue Vorschriften zur Sicherstellung einer sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes. Der Artikel präzisiert die gemäss §238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Gesamtwirkung in Bezug auf die Gestaltung des Siedlungsrandes. Anpassung nach öff. Auflage: Präzisierung der Terminologie (vgl. Erläuterungsbericht). Verzicht auf die Einführung einer Vorschrift zur Farbgestaltung von Gebäuden am Siedlungsrand.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Bepflanzung ⁴³ Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. 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 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. 39 Ausführungsverordnung

Grundsatz ¹ Die Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit von Flächen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 36 Abs. 1 werden in einer Ausführungsverordnung geregelt.

Erlass durch den Gemeinderat ² Die Ausführungsverordnung wird durch den Gemeinderat erlassen, geändert oder aufgehoben.

Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich ³ Die Ausführungsverordnung definiert eine Auswahl von Elementen der ökologisch wertvollen Grünflächengestaltung und deren Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich.

Erläuterungen

Einschränkung der Terrainveränderungen zur Vermeidung übermässiger, ortsbaulich unattraktiven Abgrabungen und Vermeidung Freilegung von Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach der öffentlichen Auflage: Verzicht auf die Einführung eines Artikels, welcher Terrainveränderungen und Abgrabungen regelt.

Anpassung nach öff. Auflage: Neuer Artikel zur Detailregelung der Grünraumthemen, wie z. B. Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Hinweise zur fachgerechten Pflege

⁴ Hinweise zur fachgerechten Pflege der ökologisch wertvoll begrünter Flächen werden in einem separaten Merkblatt aufgeführt, welches nicht Bestandteil der Ausführungsverordnung ist.

G. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 41-40 Dachgestaltung

Attikageschoss

~~¹ Das Attikageschoss muss auf der fiktiven Traufseite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.~~

Attikageschoss

¹ Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Höhe des Attikageschosses die zulässige traufseitige Fassadenhöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss § 292 PBG. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

Erläuterungen

Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) können die Gemeinden das Mass, um welches das Attikageschoss zurückversetzt werden muss, in der BZO regeln. Ohne Bestimmung in der BZO muss das Attika um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt werden. Die neue Bestimmung orientiert sich an der heutigen Regelung (45°-Profilline gemäss §281 PBG in der Fassung vom 1. Juli 2015) (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Bestimmung in dieser Form nicht zulässig gemäss Hinweis aus Vorprüfung. In neuer Form in Abs. 3 integriert.

Neue Bestimmung, damit an Hanglagen die zulässigen Dachaufbauten von der Talseite auf die Hangseiten verschoben werden können, sofern damit hangseitig die max. Fassadenhöhe eingehalten wird. Damit tritt das Attika hangseitig als Vollgeschoss in Erscheinung. Talseitig muss auf Dachaufbauten im Gegenzug verzichtet werden (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Rechtskonforme Ausgestaltung der Bestimmung gemäss Hinweis aus Vorprüfung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

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

Schrägdächer

³ ² ~~Schrägdächer~~ Die Dachgestaltung ist so zu wählen, dass die Neigung der Dachflächen ~~dürfen~~ **höchstens eine Neigung von 45° aufweisen**. 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. 42-41 Geschlossene Bauweise

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

Art. 43-42 Vorspringende Gebäudeteile

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Die Realisierung von Dachterrassen ist für die Höhenentwicklung des Gebäudes und die Erscheinung der Dachlandschaft sehr relevant. Auf Attikageschossen sind begehbare Terrassen ortsbaulich problematisch. Da Attikageschosse bereits über eine Attikaterrasse verfügen, werden zusätzliche Dachterrassen untersagt.

Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) werden Bestimmungen zum Dachprofil nötig. Ohne eine Bestimmung in der BZO könnten Schrägdächer deutlich steiler als heute gestaltet werden und dadurch dominanter in Erscheinung treten. Die neue Bestimmung orientiert sich an der heutigen Regelung (45°-Profilline gemäss §281 PBG in der Fassung vom 1. Juli 2015). Die Ausnahme für die Kernzone und der Zentrumszone ermöglicht, dass die in diesen Gebieten verbreiteten Mansard- bzw. Zinnendächer weiterhin erstellt werden können (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Die Regelung gilt auch für Attikageschosse, da diese mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) um das halbe Mass statt um das ganze Mass seiner Höhe zurückversetzt werden.

Keine Differenzierung der Gebäudelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung (vgl. Art. 21 nBZO).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 27 Besondere Gebäude (Kleinbauten)

Besondere Gebäude Besondere Gebäude dürfen in Wohnzonen höchstens 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Art. 28 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.

Art. 28a Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.

Art. 28b Brüstung von Dachterrassen

Entwurf BZO-Revision

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

~~Art. 27 Besondere Gebäude (Kleinbauten)~~ Art. 44 43 Kleinbauten

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

Gebäuelänge ² ~~Kleinbauten Anbauten~~ werden an die maximale Gebäuelänge angerechnet.

~~Art. 28 Dacheinschnitte~~

~~Dacheinschnitte~~ ~~Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.~~

~~Art. 28a Art. 45 Erneuerbare Energien~~

~~Erneuerbare Energien~~ ~~Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.~~

~~Art. 28b Brüstung von Dachterrassen~~

Erläuterungen

Mit der Einführung der neuen Begriffe und Messweisen im Kanton Zürich (IVHB) können vorspringende Gebäudeteile dominanter in Erscheinung treten. Ihr Abstand gegenüber Nachbargrundstücken wird aus diesem Grund verschärft (vgl. Erläuterungsbericht).

Der Begriff «Kleinbauten» ersetzt den Begriff «Besondere Gebäude» (Anpassung an neue Baubegriffe)

Anpassung nach öff. Auflage: Kleinbauten sind freistehend im Gegensatz zu Anbauten.

Durch Art. 26 Abs. 5 nBZO (Wohnzonen) sowie Art. 9 Abs- 5 nBZO (Kernzone) ersetzt.

Anpassung nach öff. Auflage: Streichung. Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bereits im RPG bzw. im PBG (vgl. § 238 Abs. 4 PBG) geregelt.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Brüstung von Dachterrassen Brüstungen von Dachterrassen sind von der Breitenbeschränkung für Dachaufbauten ausgenommen, sofern die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Art. 29 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien

Unterirdische Bauten ¹An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.

Oberirdische Bauten ²Oberirdische Bauten haben gegenüber Wegen mindestens den kleinen Grundgrenzabstand einzuhalten.

Art. 30 Fahrzeugabstellplätze

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

Entwurf BZO-Revision

~~Brüstung von Dachterrassen~~ ~~Brüstungen von Dachterrassen sind von der Breitenbeschränkung für Dachaufbauten ausgenommen, sofern die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.~~

~~Art. 29 Art. 464~~ Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien

Unterirdische Bauten ¹An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten **und Unterniveaubauten** einen Abstand von 2 m gegenüber ~~der Strassengrenze öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen~~ einzuhalten.

~~Oberirdische Bauten~~ ²~~Oberirdische Bauten haben gegenüber Wegen mindestens den kleinen Grundgrenzabstand zonen gemässen Grenzabstand einzuhalten.~~

~~Art. 30 Art. 475~~ Fahrzeugabstellplätze

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

Art. 486 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.

Erläuterungen

Ersatzlose Streichung. Brüstungen von Dachterrassen (= auf Flachdächern) werden gemäss IVHB bzw. PBG und ABV zur Fassadenhöhe gerechnet, ausser wenn sie mind. 1 m zurückversetzt sind.

Präzisierung der Vorschrift, der Abstand gilt gegenüber dem Bauwerk, nicht gegenüber der Parzellengrenze. Die bisherige Formulierung («Strassengrenze») ist diesbezüglich nicht eindeutig. Der Begriff «unterirdische Bauten» beinhaltet heute implizit auch Gebäude, die max. 0.5 m über dem massgebenden Terrain liegen. Solche Gebäude werden gemäss den neuen Baubegriffen (IVHB) neu als Unterniveaubauten bezeichnet.

Anpassung nach öff. Auflage: Streichung. Es gelten die Abstände gemäss PBG.

Einschränkung unnötiger Lichtemissionen durch Verweis auf entsprechende Norm sowie erweiterte Bewilligungspflicht für Lichtquellen.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 31 Spiel- und Ruheflächen

Mindestfläche Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten.

Art. 32 Kompostieranlagen

Grundsatz Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen.

Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnungen

Grundsatz ¹In der Zone WG3/55% an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.

²In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden.

Entwurf BZO-Revision

Bewilligungspflicht ²Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:
Beleuchtete Reklamen / Leuchtreklamen
Grössere und spezielle
Beleuchtungsanlagen im Freien, grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, die keine Sicherheitsfunktion erfüllen.

Art. 31 Spiel- und Ruheflächen

Mindestfläche Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten.

Art. 32 Kompostieranlagen

Grundsatz Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen.

Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnungen

Grundsatz ¹In der Zone WG3/55% an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.

²In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Gemäss kantonalen Vorprüfung lässt sich die Bewilligungspflicht direkt aus § 309 PBG ableiten, weshalb der Absatz zur Bewilligungspflicht gestrichen wird.

Durch Art. 25 nBZO «Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen» ersetzt. Gilt künftig nur in Wohnzonen.

Streichung. Vorschrift wird nicht benötigt.

Streichung der besonderen Lärmschutzanforderungen, da Lüftungsfensterpraxis durch Bundesgericht als bundesrechtswidrig eingestuft wurde.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.

³In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.

Entwurf BZO-Revision

~~von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.~~

~~³In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.~~

H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 497 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

Erläuterungen

Einführung von minimalen Nichtwohnanteilen zur Sicherung von Gewerbeflächen in den Misch- bzw. Zentrumsgebieten gemäss kommunalem Richtplan sowie in der WG3B in Schönenberg und in Hütten; Transfermöglichkeiten (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Festlegung, welche Räume anrechenbar sind.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 5048 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. 5149 Erdgeschossnutzung

Publikums-
orientierte
Erdgeschoss-
nutzung

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. 520 Aussichtsschutz

Grundsatz

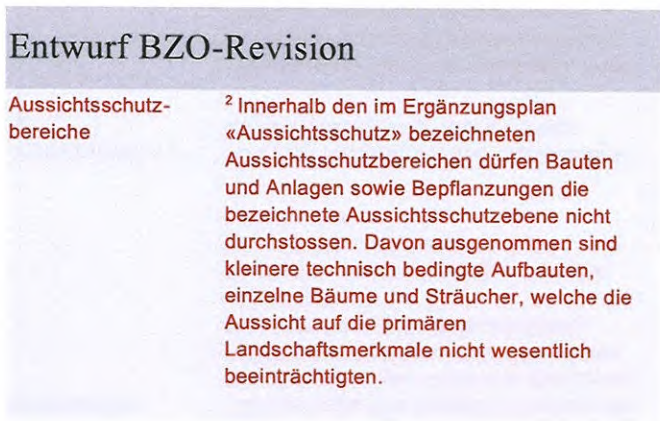
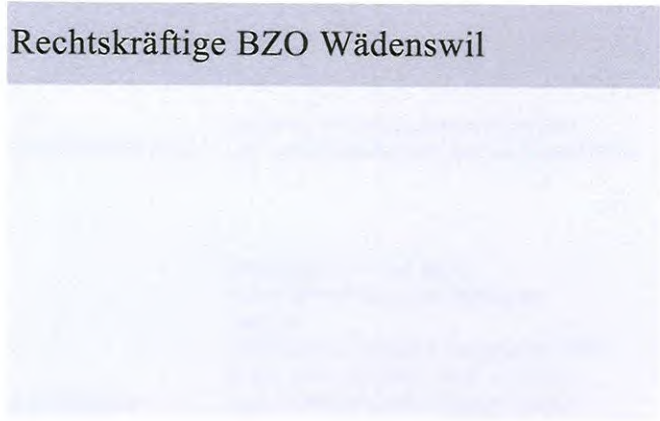
¹ Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte ist dem Erhalt der Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale wie den See und die offene Landschaft angemessen Rechnung zu tragen.

Erläuterungen

Einführung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum in ausgewählten Gebieten (vgl. Erläuterungsbericht)
[Anpassung nach öff. Auflage: Festlegung, welche Räume anrechenbar sind.](#)

Einführung Pflicht von publikumsorientierten EG-Nutzungen zur Stärkung der Zentrumsfunktion und Belebung von ausgewählten Gebieten (vgl. Erläuterungsbericht).

Einführung von Aussichtsschutzplänen zur Sicherung der gemäss kommunalem Richtplan definierten Aussichtspunkte (vgl. Erläuterungsbericht).



III. Besondere Institute

E. Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit	¹ Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind.
Mindestfläche	² Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m ²
Anforderungen	³ Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

III.V. Besondere Institute

E. I. Arealüberbauungen

Art. 24 Art. 531 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit	¹ Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind in den Kernzonen, in der W2B und W2C sowie in den Industrie- und Gewerbezonem nicht zulässig. den Wohnzonen W4 und W5 sowie in den Wohn- und Gewerbezonem WG4 und WG5 und in der Zentrumszone zulässig.
Mindestfläche	³ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m ² .
Anforderungen	⁴ Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss Gestützt auf § 71 PBG müssen sind insbesondere die folgenden Anforderungen

Ausschluss der Arealüberbauung in Zonen mit geringerer Ausnützung sowie in den Kernzonen und IG-Zonen (vgl. Erläuterungsbericht).
Anpassung nach öff. Auflage: Vereinfachung der Formulierung. In der W2A, W2D und W3 soll die Arealüberbauung ebenfalls zugelassen werden.

Einschränkung von Nutzungstransfers.

Angleichung der Anforderungen an Anforderungen bei Gestaltungsplänen (Nachweis nachhaltige

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Einhalten des Standards Minergie und Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im Folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang: stufenlose Zugänge alle Wohnungen und Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens.

Art. 25 Besondere Bauvorschriften

Gebäudehöhe ¹Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
 in der Zone W2/40%: max. 10.50 m
 in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m
 in den Zonen W4/70%, WG4/70%, WG5/85%: max. 19.50 m

Ausnutzungszuschlag ²Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

Entwurf BZO-Revision

~~erfüllt werden zu beachten: Einhalten des Standards Minergie und Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im Folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang: stufenlose Zugänge alle Wohnungen und Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens.~~

- Nachweis einer nachhaltigen Energielösung ~~gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte~~
- Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens
- Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

Art. 25 Art. 542 Besondere Bauvorschriften

Gebäudehöhe ¹ ~~Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in der Zone W2/40%: max. 10.50 m in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m in den Zonen W4/70%, WG4/70%, WG5/85%: max. 19.50 m~~
 Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss und eine um 3.0 m höhere traufseitige Fassadenhöhe zulässig.

Ausnutzungszuschlag ² Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

³ Für die Berechnung der zulässigen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Fläche in Dach- und Untergeschossen gemäss § 255 Abs. 3 PBG ist die effektive Anzahl der projektierten Vollgeschosse massgebend.

Erläuterungen

Energielösung und Mobilitätskonzept), Aufhebung Anforderungen an behindertengerechtes Bauen, es gelten die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Erläuterungsbericht).

Anpassung nach öff. Auflage: Die Anforderungen an die Arealüberbauung sind in §71 PBG festgelegt. Die BZO kann lediglich präzisierende, keine ergänzenden Bestimmungen machen. Die vorliegenden Bestimmungen präzisieren die Anforderung gemäss §71 Abs. 2 Buchstaben c) und e) PBG. Der Verweis auf die Richtlinie sollte nicht in der BZO erfolgen, sondern kann im Erläuterungsbericht erwähnt werden.

Vereinfachung der Erhöhung der Geschossigkeit. Erhöhung um max. ein Geschoss.

Anpassung der Praxis aufgrund Gerichtsentscheid (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gebäuelänge	³ Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.
Abstände	⁴ Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.
Freifläche	⁵ Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.

F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Entwurf BZO-Revision

Gebäuelänge	⁴ Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.
Abstände	⁵ Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken. Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
Freifläche	⁶ Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.
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.

F. J. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften und Sonderbauvorschriften

Art. 26 Art. 553 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Qualitative Grundanforderungen	¹ Mit Ausnahme des öffentlichen Gestaltungsplans Ergänzungsplans Städtebau-Mittelort / Riedhof sind bei Gestaltungsplänen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen
--------------------------------	---

Erläuterungen

Präzisierung

Bestimmung nicht nötig, da die Anforderungen gemäss § 71 PBG gelten.

Präzisierung

Streichung aufgrund Streichung Liste in Art. 26b BZO

Redaktionelle Anpassung. Ergänzung der Anforderungen (Angleichung an Anforderungen bei Arealüberbauungen), es gelten die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Erläuterungsbericht)
Anpassung nach öff. Auflage: Anpassung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gestaltungsplan-
pflicht

¹Für 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.

Entwurf BZO-Revision

Gestaltungsplan-
pflicht

²⁴ 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.

und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so ~~besonders gut zu gestalten, sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten~~ dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. ~~Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss~~ Gestützt auf § 71 PBG ~~müssen~~ sind insbesondere die folgenden Anforderungen ~~erfüllt werden zu beachten:~~

- 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

Erläuterungen

der Reihenfolge. Ergänzung Punkt c) Berücksichtigung Lokalklima und Biodiversität.

Obwohl der Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof Festlegungsinhalte eines öffentlichen Gestaltungsplans enthält, werden Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters von diesen Anforderungen ausgeschlossen. Zweck des Ergänzungsplan ist nämlich nicht die besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen, sondern die Sicherung der städtebaulichen Ziele gemäss der Testplanung Au.

Die Anforderungen gemäss §71 PBG sind abschliessend. Die BZO kann lediglich präzisierende, keine ergänzenden Bestimmungen machen. Die vorliegenden Bestimmungen präzisieren die Anforderung gemäss §71 Abs. 2 Buchstaben c) und e) PBG. Der Verweis auf die Richtlinie sollte nicht in der BZO erfolgen, sondern kann im Erläuterungsbericht erwähnt werden.

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Umbenennung des «Ergänzungsplans Städtebau Mittelort / Riedhof» zu «öffentlicher Gestaltungsplan Mittelort / Riedhof».

Anpassung nach öff. Auflage: Präzisierung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Qualitative
Grundanfor-
derungen

²Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

Art. 26a Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

MEWA-Areal
(privater
Gestaltungsplan)

¹Mit 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

Entwurf BZO-Revision

Qualitative
Grundanforderungen

~~²Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.~~

~~Art. 26a~~ Art. 564 Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

MEWA-Areal
(~~privater~~
~~Gestaltungsplan~~)

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

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Verschieben nach Absatz 1 und angepasst.

Absicht, ob privater oder öffentlicher GP angestrebt wird, wird in Erläuterungsbericht festgehalten.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

- 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. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

AuPark-Areal
(privater
Gestaltungsplan)

- ²Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das AuPark-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:
- Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten.
 - hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung.
 - Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume).
 - Sicherstellung einer guten Durchwegung mit Anbindung an die Nachbarquartiere.
 - Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im

Entwurf BZO-Revision

- 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. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

~~AuPark-Areal
(privater
Gestaltungsplan)~~

- ~~²Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das AuPark-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:~~
- ~~— Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten.~~
 - ~~— hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung.~~
 - ~~— Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume).~~
 - ~~— Sicherstellung einer guten Durchwegung mit Anbindung an die Nachbarquartiere.~~
 - ~~— Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im~~

Erläuterungen

Aufgehoben, GP-Pflicht wurde mit Privatem GP Au-Park erfüllt.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Nahbereich des Areals.

Ausnutzungsziffer
und Gebäudehöhe

³Sofern die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans für das AuPark-Areal die Ausnutzungsziffer auf maximal 133% und die Gebäudehöhe auf maximal 25 m erhöht werden. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

Entwurf BZO-Revision

Nahbereich des Areals.

~~Ausnutzungsziffer
und Gebäudehöhe~~

~~³Sofern die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans für das AuPark-Areal die Ausnutzungsziffer auf maximal 133% und die Gebäudehöhe auf maximal 25 m erhöht werden. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.~~

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
- Festlegung der räumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Landschaftsfensters gemäss den Erkenntnissen der Testplanung Au
- Sogfältige Gestaltung der Übergänge des Landschaftsfensters 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

Erläuterungen

Aufgehoben, GP-Pflicht wurde mit Privatem GP Au-Park erfüllt.

Neue GP-Pflicht gemäss Ergebnissen der Testplanung Au (vgl. Erläuterungsbericht). Das Gebiet wird gekoppelt an die GP-Pflicht von einer Industriezone C in eine WG4 und WG5 umgezont. Die Wohnnutzung führt zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks, womit das Freihalten eines 100 m langen Bereichs ermöglicht wird.

Anpassung nach öff. Auflage: Benennung der konkreten Qualitäten statt Verweis auf Testplanung gemäss Hinweis aus Vorprüfung.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Lärmschutzes

Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 553 Abs. 42 findet keine Anwendung.

Bahnhof Au

³⁴ 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 Areals
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren

Erläuterungen

Neue GP-Pflicht gemäss Ergebnissen der Testplanung Au (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

- und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere
- Sicherstellen eines adäquaten Lärmschutzes

Tiefenhof

⁵ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Gebiet Tiefenhof sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung eines Mischgebiets mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der gemäss Ergänzungsplan «Mischnutzung» geforderten Nichtwohnanteile
- Sicherstellung einer hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume
- Zweckmässige räumliche Anordnung des gemäss Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» geforderten Anteils an preisgünstigem Wohnraum
- Sicherstellung eines möglichst direkten Zugangs für Fussgängerinnen und Fussgänger über die Seestrasse und die Bahngleise zum See.

⁶ Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.

Vorderschönenberg

⁷⁴ 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

Anpassung nach öffentlicher Auflage: keine Bezeichnung einer GP-Pflicht, da Nordwestlicher Teil in der Industriezone belassen wird.

Neue GP-Pflicht aufgrund Zusammenführung mit BZO Schönenberg, Übernahme der heutigen Bestimmung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 26b Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten: a) Öffentliche Gestaltungspläne — Giessen — Landgasthof Halbinsel Au — Werkstatt ZÜRISSEE b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung: — Beichlen — Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil 10697) — Grünenberg — Landgut Schloss Au — OWG — Pro Ciné — Quellenstrasse — Reidbach — Seepark — Spital — Steinweid — Sträuli — TUWAG II aufgehoben, ersetzt durch GP Reidbach c) Sonderbauvorschriften — Fuchsenbüel — Hintere Rüti — Altersheim Fuhr
---	--

Entwurf BZO-Revision

Art. 26b Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten: a) Öffentliche Gestaltungspläne — Giessen — Landgasthof Halbinsel Au — Werkstatt ZÜRISSEE b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung: — Beichlen — Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil 10697) — Grünenberg — Landgut Schloss Au — OWG — Pro Ciné — Quellenstrasse — Reidbach — Seepark — Spital — Steinweid — Sträuli — TUWAG II aufgehoben, ersetzt durch GP Reidbach c) Sonderbauvorschriften — Fuchsenbüel — Hintere Rüti — Altersheim Fuhr
--	---

Erläuterungen

Streichung der Aufzählung, um Aktualisierung BZO bei Festsetzung von GP zu vermeiden. Alle festgesetzten Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind seit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) digital unter www.oerebdocs.zh.ch auffindbar.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Art. 55 Sonderbauvorschriften Mittelort

Grundsatz	¹ Das im Zonenplan bezeichnete Gebiet kann nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die zonengemässen Bauvorschriften und der öffentliche Gestaltungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof Ergänzungsplan .
Ausnutzungsziffer	² Die Ausnutzungsziffer kann auf max. 130 % erhöht werden.
Vollgeschosse	³ Die mögliche Vollgeschosshöhe 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.
Dachgestaltung	⁵ Dächer sind als Flachdächer auszugestalten.
Nichtwohnanteil	⁶ Der minimale Nichtwohnanteil gemäss Art. 47 kann auf 30 % reduziert werden.
Preisgünstiger Wohnraum	⁷ 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

Erläuterungen

Anpassung nach öff. Auflage: Einführung von Sonderbauvorschriften (vgl. Erläuterungsbericht).

Mit den SBV kann von den Bestimmungen der BZO sowie des Ergänzungsplans abgewichen werden, falls die SBV dies vorsehen (insb. betreffend Gesamthöhe siehe Abs. 4 nBZO und Art. 5 Abs. 2 Ergänzungsplan).

Anpassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens: Umbenennung des «Ergänzungsplans Städtebau Mittelort / Riedhof» zu «öffentlicher Gestaltungsplan Mittelort / Riedhof».

Die SBV müssen eine einheitliche Gestaltung bezwecken. Es werden Flachdächer im Gebiet angestrebt. Ohne die Vorschrift wäre die Realisierung von Satteldächern möglich.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Qualitative
Grundanforderungen

dazugehörigen Erschliessungsflächen,
Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

⁸ 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.

Gestützt auf § 71 PBG sind insbesondere
die folgenden Anforderungen zu beachten:

- a) Nachweis einer nachhaltigen
Energilösung
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit
dem Ziel der Reduktion des MIV-
Verkehrsaufkommens
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und
Förderung der Biodiversität

Konkurrenz-
verfahren

⁹ Es ist ein Konkurrenzverfahren
durchzuführen.

~~Art. 57-56 Besondere städtebauliche Bestimmungen gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort / Riedhof»~~

~~Grundsatz~~

~~In dem im Ergänzungsplan «Städtebau
Mittelort / Riedhof» bezeichneten Gebiet
Geltungsbereich gelten die in den
Ergänzungsplanvorschriften aufgeführten
besonderen Bestimmungen.~~

Erläuterungen

Die vorliegenden Bestimmungen
präzisieren die Anforderung gemäss §71
Abs. 2 Buchstaben c) und e) PBG.

Ergänzung besondere städtebauliche
Bestimmungen im Mittelort gemäss
Erkenntnissen der Testplanung Au (vgl.
Erläuterungsbericht)
Anpassung im Rahmen des
Genehmigungsverfahrens: Ersatz des
«Ergänzungsplans Städtebau Mittelort /
Riedhof» durch den «öffentlichen
Gestaltungsplan Mittelort / Riedhof».

Rechtskräftige BZO Wädenswil

V. Schlussbestimmungen

Art. 34 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

Inkrafttreten Ersatz für bisheriges Recht ¹Diese Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Entwurf BZO-Revision

VI. Mehrwertausgleich

Art. ~~58~~ ~~57~~ ~~56~~ Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

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. ~~59~~ ~~58~~ ~~57~~ Erträge

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

~~V.~~ VII. Schlussbestimmungen

~~Art. 34~~ Art. ~~60~~ ~~59~~ ~~58~~ 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 ~~die alle älteren Versionen der~~ Bauordnung mit Zonenplan. ~~vom 17. Januar 1994.~~ Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Erläuterungen

Anpassung der BZO gemäss Teilrevision Mehrwertausgleich (vgl. Erläuterungsbericht). In Kraft seit 23. April 2022

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Teilgenehmigung	² Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.
Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung	³ Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994.
Teilrevisionen	⁴ Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seiten.

Entwurf BZO-Revision

Teilgenehmigung	² Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.
Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung	³ Erlassen Festgesetzt vom Gemeinderat am 30. September 2024. Vom Regierungsrat am XXXX mit Beschluss Nr. XXXX genehmigt; in Kraft seit dem XXXX.
Teilrevisionen	⁴Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seiten.

Erläuterungen