

Gesamtrevision Nutzungsplanung Wädenswil

Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung gegenüber BZO Wädenswil

Entwurf vom 14. März 2022

Zeichenerläuterung

Rot: neue Abschnitte

~~Durchgestrichen:~~ Aufgehobene 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, 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

I. Zonenplan

Art. 1 Zonen

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

Zonen	Abkürzung	Empfindlich-

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:

Zonen	Abkürzung	Empfindlich-

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
		keitsstufe (ES) gemäss Lärmschutz- verordnung
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
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70 %	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3 / 55%	III

Entwurf BZO-Revision		
		keitsstufe (ES) gemäss Lärmschutz- verordnung
Kernzone 5	K5	III
Kernzone A4	KA K4	III
Kernzone B3	KB K3	III
Kernzone C2	KC K2	III
Kernzone D Spezialkernzone	KD KS	III
Kernzone E Brauerei-Areal	KE KB	III
Zentrumszone	Z5	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30 %	II
Zweigeschossige Dreigeschossige Wohnzone A	W2 / 40 % W3A / 45 %	II
Dreigeschossige Wohnzone B	W3B / 60 %	II
Dreigeschossige Viergeschossige Wohnzone	W3 / 55 % W4 / 70 %	II / III *
Viergeschossige Fünfgeschossige Wohnzone	W4 / 70 % W5 / 85 %	II / III *
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-Wohn- und Gewerbezone	WG3 / 55% 70 %	III

Erläuterungen	
<p>Neue Zone aufgrund Aufzoning im Zentrum (vgl. Erläuterungsbericht)</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Umbenennung aufgrund Zusammenführung und Harmonisierung mit Schönenberg und Hütten (vgl. Erläuterungsbericht)</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p>	<p>Einführung einer Zentrumszone an der Oberdorfstrasse und in der Au (vgl. Erläuterungsbericht)</p> <p>Neue Zonensystematik in den Wohnzonen aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten sowie Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)</p>
<p>Anpassung der AZ in den WG-Zonen aufgrund Aufhebung Zuschlag für Gewerbe. Einführung von minimalen Nichtwohnanteilen (vgl.</p>	

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		

Entwurf BZO-Revision

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
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III *
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		

Erläuterungen

Erläuterungsbericht). Anpassung Name in Wohn- und Gewerbezone

Anpassung Zonenarten aufgrund verschiedener Auf- und Umzonungen, Umbenennung in IGA und IGB, siehe unten

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.

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		

Entwurf BZO-Revision		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		

* gemäss Bezeichnung in Zonenplan

Erläuterungen

Redaktionelle Anpassung:
lärmvorbelastete Wohnzonen sind der ES III zugewiesen und werden im Zonenplan gekennzeichnet.

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 Aussichtsschutz	³ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und allfällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne.
Rechtsgültige Pläne	⁴ Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Planen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

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 die Kernzonenpläne 1-3 im Massstab 1:2'500.
Waldabstandslinien, Aussichtsschutz Ergänzungspläne	³ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen, und 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» — Waldabstandslinienplan
Rechtsgültige Pläne	⁴ Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Planen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

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

Redaktionelle Ergänzung aufgrund Einführung diverser Ergänzungspläne

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

II. Bauzonen

C. Kernzonen

Art. 14 Grundsatz, Kernzonenpläne, Nutzung

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,

III. Bauzonen

C.A. Kernzonen

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

Zweck ¹ Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, 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.

~~**Grundsatz**~~ 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,~~

Neuer Zweckartikel

Redaktionelle Anpassungen

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil	Entwurf BZO-Revision	Erläuterungen
<p>Nutzung</p> <p>im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten, im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.</p> <p>³In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten, im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.</p> <p>Nutzung Nutzweise ³ In den Kernzonen ist sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Schulen und Ausbildungsstätten sind zulässig.</p> <p>Art. 5 Umbau und Ersatz bestehender Gebäude</p> <p>Profilertyp «Charakter» ¹ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit Profilertyp «Charakter» markiert sind, müssen bei Umbau oder Ersatz das bestehende Volumen und die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes, insbesondere die Stellung und Kubatur, Anzahl Vollgeschosse, Trauflinie und Dachverlauf, übernehmen.</p> <p>Abweichungen bei Gebäuden mit Profilertyp «Charakter» ² Abweichungen vom Volumen und 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.</p> <p>Profilertyp «Struktur» ³ Gebäude und Gebäudeteile, die im Kernzonenplan mit Profilertyp «Struktur» markiert sind, müssen sich am</p>	<p>Präzisierung der Nutzungsbestimmungen. Explizite Erwähnung von Wohnnutzungen und Schulen und Ausbildungsstätten.</p> <p>Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).</p> <p>Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).</p> <p>Überarbeitung und Präzisierung der Bestimmungen zu den «braunen und</p>

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 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.

Entwurf BZO-Revision	
Volumen und an den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbildes des bestehenden Gebäudes, insbesondere an Stellung und Kubatur, orientieren.	
Art. 15—Ersatzbauten speziell bezeichnete Gebäude, Anbauten	
“braune Gebäude“	¹Die 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“	²Bei den im Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäuden können bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liegt, die Abweichung für die Zweckbestimmungen des Gebäudes nötig ist und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.
Nicht speziell bezeichnete Gebäude	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.

Erläuterungen
gelben» Gebäuden (vgl. Erläuterungsbericht).
Ersetzt durch Art. 5 nBZO
Ersetzt durch Art. 5 nBZO
Unklare Bestimmung. Die ortsbaulich gute Einordnung ist in der Kernzone bereits heute in jedem Fall einzuhalten. Der entsprechende Satzteil wird daher gestrichen. Präzisierung der Bestimmung für die KS (bisher KD) in Anlehnung an die Baubewilligungspraxis in der KD.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Anbauten	⁴ Anbauten an mit «braun» oder «gelb» bezeichnete Gebäude sind im Rahmen der Neubauvorschriften zulässig, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.
Unterschutzstellung	⁵ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Entwurf BZO-Revision

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	⁶ 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 Umnutzung zu Wohnen sind nicht zulässig.
Anbauten	⁴Anbauten an mit «braun» oder «gelb» bezeichnete Gebäude sind im Rahmen der Neubauvorschriften zulässig, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.
Unterschutzstellung	⁵Unterschutzstellungen 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. Untergeordnete, nicht überdachte und nicht eingewandete Sitzplätze können zugelassen werden.

Erläuterungen

Präzisierung und Harmonisierung der KS (ehemals KD) aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten (vgl. Erläuterungsbericht)
Einschränkung der baulichen Möglichkeiten in der KS entlang der Seestrasse (vgl. Erläuterungsbericht)
Regelung nicht notwendig: sofern es sich beim Anbau um eine Vergrösserung des Hauptgebäudes handelt, gilt Art. 5 nBZO. Bei Kleinbauten gilt Art. 13 nBZO.
Regelung nicht notwendig
Verschiebung von Art. 17 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.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 16 Massvorschriften für Neubauten

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

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 16 Art. 7 Massvorschriften für Neubauten

Allgemeine Bestimmungen ¹Für 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:

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.	1	2 1	2 1	2 1		---
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	3.5 m	6 3.5 m	5 3.5 m	5 3.5 m	5 3.5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m

Erläuterungen

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

Redaktionelle Anpassungen, Ergänzung einer fünfgeschossigen Kernzone aufgrund Aufzoning (vgl. Erläuterungsbericht)

Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)

Neue Bestimmung zur Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht)

Harmonisierung der Grenzabstände auf Mindestgrenzabstand gemäss § 270 PBG.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gebäudehöhe max.	13.5 m	10.5 m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei 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%.

Kernzone C ³In der Kernzone C gilt eine Ausnutzungsziffer von 50%.

Entwurf BZO-Revision

Gebäudehöhe Taufseitige Fassadehöhe max.	16.5 m	13.5 m	10.5 m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei Flachdächern (unter Vorbehalt von Abs. 6)
Giebelseitige Fassadehöhe 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. 36 **	20 %	20 %	20 %	20 %	---	---

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

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

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

~~Kernzone C ³In der Kernzone C gilt eine Ausnutzungsziffer von 50%.~~

Erläuterungen

Anpassung Begriff an IVHB bzw. PBG und ABV (vgl. Erläuterungsbericht)

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

Einführung einer Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht)

Neue Bestimmung zur Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht)

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

Verzicht auf AZ in der Kernzone

Verzicht auf AZ in der Kernzone

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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.

Art. 17 Stellung der Bauten

Entwurf BZO-Revision

Kernzone DS (Spezialkernzone)	² In der Kernzone DS 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 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 E sind insgesamt höchstens 1'000 m ² Verkaufsfläche zulässig.

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

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

Erläuterungen

Kernzone Zollingerhüser gehört zu KS, es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 5 nBZO, 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)

Ersetzt bisherigen Art. 17 Abs. 2 BZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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

Bauen auf die Strassengrenze ² Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist unter Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift gemäss Art. 30 sowie unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene sowie allfälliger Baubegrenzungslinien 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.~~

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

Erläuterungen

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

Neue Bestimmung zur Sicherstellung einer zweckmässigen EG-Höhenlage (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil	
Art. 18 Dächer	
Dachform 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.
Dachdurchbrüche	² Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

Entwurf BZO-Revision	
mehrheitlich über der Fassadenlinie angeordnet sein, ausser das massgebende Terrain verfügt über eine mehrheitliche Steigung von mehr als 30 Grad.	
Art. 18 Art. 10 Dächer Dachgestaltung	
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.
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.
Dachdurchbrüche	²Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.
Dachaufbauten	³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich harmonisch ins Gebäudevolumen eingliedern und unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

Erläuterungen
Ersetzt durch Art. 10 Abs. 1 und 2 nBZO
Neue Bestimmungen aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten. Orientierung an bestehender Regelung. Flexibilisierung der Dachgestaltung in der K4 und K5 (Zentrum Wädenswil) (vgl. Erläuterungsbericht).
Neue Bestimmung zur Vermeidung von Mischformen (vgl. Erläuterungsbericht)
Ersetzt durch Art. 10 Abs. 3 und 4 nBZO
Präzisierung der Vorschrift entsprechend der heutigen Bewilligungspraxis (Dachaufbauten nur im ersten OG), Einschränkung der Zulässigkeit von Dacheinschnitten. Aufteilung der Vorschrift (siehe nächster Absatz)

Rechtskräftige BZO Wädenswil	
2. Dachgeschoss	³ Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m ² Glaslichtfläche zulässig.
Dacheinschnitte	⁴ Dacheinschnitte 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	
Dacheinschnitte	⁴ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
2. Dachgeschoss	³Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche zulässig.
Dachflächenfenster	⁵ Dachflächenfenster müssen sich unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m ² 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 Balkone und Erker	
Grundsatz	¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig. ² Balkone, Erker und ähnliche Bauteile dürfen nur erstellt werden, wenn die Trauflinie nicht durchbrochen wird. Erker und ähnliche Bauteile müssen mind. 1.50 m über dem massgebenden Terrain liegen.

Erläuterungen
Ersetzt bisherigen Art. 18 Abs. 4 BZO. Geringfügige Verschärfung in der bisherigen Kernzone A Ersetzt durch Art. 10 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. 10 Abs. 4 nBZO.
Einführung einer Baubewilligungspflicht anstelle bisheriger Meldepflicht für Fassadenänderungen.
Ergänzung von konkreten Regelungen für das Anbringen von Balkonen u.dgl. Die Zulässigkeit von Balkonen war in der Kernzone bisher unzureichend geregelt.

Rechtskräftige BZO Wädenswil	
Art. 19 Reklamen	
Reklamen	Reklamen müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.
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 Bepflanzungsaufgaben zu machen.

Entwurf BZO-Revision	
Art. 13 Kleinbauten	
Kleinbauten	Kleinbauten dürfen höchstens 3 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.
Art. 19 Art. 14 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 Garagen und Autoabstellplätze	
Grundsatz	Garagen und Autoabstellplätze sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.
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 Bepflanzungsaufgaben zu machen.

Erläuterungen
Ersetzt bisherigen Art. 17 Abs. 3 BZO. Gilt neu für alle Kleinbauten
Präzisierung der Bestimmungen zur Zulässigkeit von Reklamen. Explizite Erwähnung der bereits heute gültigen Bewilligungspflicht für Reklamen gemäss §309 PBG. Möglichkeit zur Einführung von präziseren Reklameleitlinien
Neue qualitative Bestimmung zur Vermeidung auffälliger, nicht ortsbildgerechter Garagen und Abstellplätze.
Neue Bestimmung zum Schutz der im KOBI bezeichneten oder anderer wichtiger Einzelbäume (vgl. Erläuterungsbericht).
Streichung, Baumschutz neu sichergestellt mit Bezeichnung der Einzelbäume gemäss Art. 16 nBZO sowie mit Einführung eines Baumschutzgebiets (vgl. Erläuterungsbericht).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 21 Abbrüche/Renovationen	
Bewilligungspflicht für Abbrüche	¹ Der 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.
Meldepflicht für Aussenrenovationen	³ Aussenrenovationen sind der Abteilung Planen und Bauen vorgängig zu melden.

Entwurf BZO-Revision

Art. 24 Art. 17 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	² Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt. Der Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn der Gebietscharakter und benachbarte Schutzobjekte nicht negativ beeinträchtigt werden oder wenn die Erstellung eines baurechtlich bewilligten neuen Projekts gesichert ist.
Meldepflicht für Aussenrenovationen	³ Aussenrenovationen sind der Abteilung Planen und Bauen vorgängig zu melden.

Erläuterungen

Präzisierung der Formulierung
Präzisierung der Formulierung
Ersetzt durch Bewilligungspflicht für Fassadenrenovationen gemäss Art. 11 nBZO Fassadengestaltung (vgl. Erläuterungsbericht)

B. Zentrumszone

Art. 18 Grundmasse

Grundsatz In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

Zone	Z5
ES	III
Vollgeschosse max.	5

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1
Taufseitige Fassadenhöhe	16.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	22 m
Grenzabstand min.	3.5 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 **	20 %

Erläuterungen

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

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

Art. 19 Nutzweise

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

Art. 20 Dachgestaltung

Einordnung ¹ Dächer, insbesondere Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Gebäudevolumen einfügen

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

und gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.

Dachformen ² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.

Dachflächenfenster ⁴ Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.

Art. 21 Balkone und Erker

Grundsatz ¹ Balkone sind im ersten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

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

A. Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

Grundmasse ¹In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

~~A.~~ C. Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen

~~Art. 3~~ Art. 22 Grundmasse

Grundmasse ¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Redaktionelle Ergänzung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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 Dachgeschosse max.	2	2 *	2	2
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

Entwurf BZO-Revision

Wohnzonen:	W2 / 30 %	W3A / 45 %	W2/ 40%	W3/ 55%	W4/ 70%
Ausnutzungsziffer	30 %	45 %	40% 60 %	55% 70 %	70% 85 %
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II / III	II / III
Vollgeschosse max.	2	3	2 3	3 4	4 5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2 1	1	2* 1	2 1	2 1
Anrechenbare Untergeschosse max.	--- 0	0	4* 0	4 0	4 0
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---		4	4	2
Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m 6 m	9 m	7.5 m 9 m	10.5 m 12 m	13.5 m 15 m
Firsthöhe max.	5.5 m		5.5 m	6.5 m	6.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei	11.5 m	14.5 m	14.5 m	17.5 m	20.5 m

Erläuterungen

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

Anpassung der Ausnutzungsziffern aufgrund Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses (vgl. Erläuterungsbericht)

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

Redaktionelle Anpassung: lärmvorbelastete Wohnzonen sind der ES III zugewiesen.

Anpassung aufgrund Aufhebung anrechenbares UG (vgl. Erläuterungsbericht)

Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses in der Wohnzone (vgl. Erläuterungsbericht)

Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss in den bisherigen W2 40%, W3 55% und W4 70% (vgl. Erläuterungsbericht)

Regelung neu unter Art. 54 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.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Gebäuelänge max.	30 m	30 m **	40 m	50 m
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.

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

Entwurf BZO-Revision

Normalbebauung max.					
Gebäuelänge max.	Wädenswil: 30 m Schönenberg und Hütten: 20 m	Wädenswil: 40 m Schönenberg: 25 m	Wädenswil: 30 m 40 m **	40 m 50 m	50 m 60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m		40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	5 m	4 m 5 m	5 m	6 m 5 m
Grundgrenzabstand gross min.	8 m		8 m	10 m	12 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	60 %	60 %	60 %	40 %	40 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	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.~~

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

Erläuterungen

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

Keine Differenzierung der Gebäuelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gesamtlänge (siehe Art. 42 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)

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

Artikel aufgrund neuer Zonensystematik irrelevant

Es handelt sich um eine privatrechtliche Bestimmung, die einst in die BZO aufgenommen wurde. Streichung, da keine

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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 (Art. 26)	1	2	1
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	6.5 m	6.5 m

Entwurf BZO-Revision

Wohn- und Gewerbe-zonen:	WG3 / 55% 70 %	WG4 / 55% 85 %	WG5 / 85% 100 %
Ausnutzungsziffer	55% 70 %	70% 85 %	85% 100 %
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	15%	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2 1	2 1	2 1
Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max. *	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 26)	1	2	1
Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	6.5 m	6.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe bei Normalbebauung max.	16 m	19 m	22 m

Erläuterungen

privatrechtlichen Bestimmungen in der BZO abgebildet werden sollen.

Erhöhung AZ aufgrund Aufhebung des Ausnutzungsbonus für Gewerbe bzw. Einführung minimaler Nichtwohnanteile (vgl. Erläuterungsbericht).

Aufhebung Ausnutzungsbonus für Gewerbe aufgrund Einführung minimaler Nichtwohnanteile.

Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses in der Wohn- und Gewerbezone (vgl. Erläuterungsbericht)

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen. Analog heutige Bestimmung in Kernzonen.

Regelung neu unter Art. 54 nBZO

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil			
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			
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 5 m	7 m 5 m
Grundgrenzabstand gross min.	10 m	12 m	14 m
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	40 %	40 %	40 %
Grünflächenziffer gemäss Art. 36 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil < 80 % gemäss Art. 49	25 %	25 %	25 %
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37 bei Nichtwohnanteil ≥ 80 % gemäss Art. 49	15 %	15 %	15 %

Erläuterungen

Keine Differenzierung der Gebäuelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung. Es gilt die zonengemässe Gebäuelänge (siehe Art. 42 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. Erläuterungsbericht), Differenzierung nach Nichtwohnanteil

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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.

Entwurf BZO-Revision

* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

~~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.~~

Mehrlängen-
 zuschlag

² In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um die Hälfte der Mehrlänge, jedoch höchstens auf folgende Masse:

W2	8 m
W3A, W3B, W4, W5	10 m
WG3, WG4, WG5	10 m

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 10 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Erläuterungen

Verhinderung von unattraktiven Wohnnutzungen in Untergeschossen.
 Analog heutige Bestimmung in Kernzonen

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

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)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Art. 4 Bauweise

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

Entwurf BZO-Revision

Art. 4 Art. 23 Bauweise

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

Art. 5 Art. 24 Nutzweise

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

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

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 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.~~

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

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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 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 auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.

Ausnützungsbonus für Gewerbe ²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.

Entwurf BZO-Revision

~~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 % und W5 / 85 % 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 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 auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.~~

~~Ausnützungsbonus für Gewerbe ²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.~~

Erläuterungen

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

Integriert in Art. 24 Abs. 2 nBZO

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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 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

~~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 Gestaltung von Vorgärten Vorzonen~~

Grundsatz ¹ Entlang von Länge-Strassen dürfen darf in der Regel höchstens ~~zwei ein~~ Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden. ~~davon maximal die Hälfte versiegelt.~~

Versickerung und Beschattung ² Vorplätze sowie Abstellplätze sind, sofern möglich, mit einem sickerfähigen Belag auszuführen. Nicht sickerfähige Flächen sind nach Möglichkeit und sofern es die Verkehrssicherheit erlaubt mit Bäumen oder grossen Büschen zu beschatten.

Art. 27 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

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

Aufhebung der Unterscheidung zwischen kleinem und grossen 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)

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

Art. 9a Dachflächenfenster

~~Art. 9a Dachflächenfenster~~ Art. 28 Dachgestaltung

		<p>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.</p>	Neue allgemeine Einordnungsbestimmung
		<p>Dachformen ² Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.</p>	Neue Bestimmung zur Vermeidung von Mischformen wie z. B. Tonnendach mit Satteldach (vgl. Erläuterungsbericht)
		<p>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.</p>	Ergänzt aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg und Hütten. Gemäss bestehenden BZO sind bereits heute i.d.R. nur Schrägdächer zulässig.
		<p>Dachaufbauten ⁴ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p>	Diese Regelung ergibt sich in heute in Wädenswil implizit aus Art. 9a BZO.
		<p>Dacheinschnitte ⁵ Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.</p>	Aus Art. 9a BZO ergibt sich bereits heute implizit, dass Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind. Dies wird neu explizit festgehalten.
Dachflächenfenster	Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.3 m ² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.	<p>Dachflächenfenster ⁶ Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche zulässig.</p>	Einschränkung der zulässigen Fenster im zweiten (nicht anrechenbaren) Dachgeschoss aufgrund der Streichung des zweiten anrechenbaren Dachgeschosses.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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%
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

Entwurf BZO-Revision

B. D. Industrie- und Gewerbezone

Art. 10 Art. 29 Grundmasse

Grundsatz In der Industrie- und Gewerbezone gelten folgende Vorschriften:

Zonen	Industriezone			Gewerbezone	
	IA IGA	IB	IC	GA IGB	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%
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
Gesamthöhe	22 m	-	13.5 m	15 m	-
Grundgrenzabstand min.	1/2 der Gebäudehöhe	1/2 der Gebäudehöhe	1/2 der Gebäudehöhe	6 m	6 m

Erläuterungen

Neue Zonenbezeichnungen

Neue Zonenbezeichnungen, Aufhebung der IB und GB aufgrund Um-/ Aufzonungen (vgl. Erläuterungsbericht)

Erhöhung der Baumassenziffer in IA (vgl. Erläuterungsbericht)

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,

Rechtskräftige BZO Wädenswil			

Entwurf BZO-Revision					
	e- effektiven Gesamthöhe, jedoch mind. 3.5 m	e-, jedoch mind. 3.5 m	e-, jedoch mind. 3.5 m		
Grünflächenziffer gemäss Art. 36	15 %			15 %	
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 37	15 %			15 %	

Erläuterungen

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).

Art. 11 Nutzweise

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

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

~~Art. 14~~ Art. 30 Nutzweise

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

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

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet.

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte 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

Entwurf BZO-Revision

~~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 IGB im Gebiet Au sind Verkaufsflächen von Verkaufsgeschäften des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen auf max. 1'000 m² pro Objekt begrenzt.

Verkaufsgeschäfte in den übrigen Gebieten der IGA und IGB ⁴ In den übrigen Gebieten der IGA und IGB 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 zulässig. Verkaufsflächen von Läden mit sperrigem Warenangebot sind auch über 150 m² möglich, sofern sie keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.

~~Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte 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~~

Erläuterungen

Begrenzung der Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit Ausnahme der IGB in der Au (vgl. Erläuterungsbericht)

Begrenzung der Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit Ausnahme der IGB in der Au. Ausnahme für Läden, die aufgrund der Waren, die sie anbieten, deutlich mehr Platz brauchen (vgl. Erläuterungsbericht).

Bestimmung nicht notwendig

Artikel verschoben in ergänzende Bauvorschriften, Zusammenführung mit Art. 35 nBZO

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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.

D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen

Art. 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsatz ¹In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

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

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

Entwurf BZO-Revision

~~nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder hoher Strauch zu pflanzen.~~

~~Art. 13~~ Art. 31 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.

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

~~Art. 22~~ Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsatz ¹In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Abstände gegen Private ²Gegenüber 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 ³Die in den einzelnen Teilgebieten massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan bezeichnet.

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

Erläuterungen

Präzisierung

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).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

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 gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.
Grundsatz	³ Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
Grenzabstand Hochbauten	⁴ Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.
Grenzabstand Tiefbauten	⁵ Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.

Entwurf BZO-Revision

~~Art. 23~~ Art. 33 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 gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.
Grundsatz	³Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
Grenzabstand Hochbauten	⁴Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.
Grenzabstand Tiefbauten	⁵Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.
Grenzabstand	³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.
Strassen- und Wegabstand	⁴ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.

Erläuterungen

Vereinfachung und Klärung der Bestimmung.

Ersetzt durch Art. 33 Abs. 3 nBZO

Ersetzt durch Art. 33 Abs. 3 nBZO

Ersetzt durch Art. 33 Abs. 4 nBZO

Präzisierung. Bisher unzureichend geregelt

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Teilgebiete ⁶In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:

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	Besondere Gebäude gemäss
-------	--------------------------------------	--------------------------

Entwurf BZO-Revision

Teilgebiete ⁵In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:

Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften
Bachgaden	Badewiese	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.
Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen 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	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.
Gerenholz	Autobahnrastplatz und Standplatz für	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG

Erläuterungen

Präzisierung der Nutzungsbestimmungen in allen Erholungszone entsprechend heutiger Nutzung und Präzisierung der Benennung (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

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

Bestimmung analog heute, verschoben, siehe unten

Präzisierung und geringfügige Lockerung der Bauvorschriften

Rechtskräftige BZO Wädenswil		
	Fahrende, Reitsportanlagen inkl. Reithalle	§ 273 PBG sind 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		
	Fahrende, Reitsportanlagen inkl. Reithalle	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.
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	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.
Hütten	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Neübüel	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

		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	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.
Neübüel	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.
Rothus	Erholungsflächen am See, Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Zulässig sind dem Betrieb dienende Kleinbauten und Anlagen.

Erläuterungen

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

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Schönegg	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur Restaurant mit 22 Besucherparkplätzen Minigolfanlage Tiergehege	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.
----------	--	--

Entwurf BZO-Revision

Schönegg	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur Restaurant mit 22 Besucherparkplätzen Minigolfanlage Tiergehege	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.
Schönegg I	Sport und Freizeitanlagen, Spielraum	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die maximale Gesamthöhe für Bauten beträgt 3.5 m.
Schönegg II	Gastronomie und Hotel mit Parkplätzen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.
Schönenberg	Sport- und Freizeitanlagen	Zulässig sind dem Betrieb dienende Bauten und Anlagen. Die Bauvorschriften

Erläuterungen

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

Ergänzung aufgrund Zusammenführung mit Schönenberg, Harmonisierung der Bestimmungen

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern, ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterküften für das Personal	Die bestehenden Bauten und Anlagen (inkl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet bzw. umgebaut werden.
--------------	---	---

Entwurf BZO-Revision

		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, ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterküften für das Personal	Die bestehenden Bauten und Anlagen (inkl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet bzw. umgebaut werden. Im

Erläuterungen

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

		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

		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	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.

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

IV. Ergänzende Bauvorschriften

IV. Ergänzende Bauvorschriften

F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

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

Art. 35 Neupflanzungen von Bäumen

Grundsatz In den Wohnzonen 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. 36 Grünflächenziffer

Erläuterungen

Einführung von Baumschutzgebieten zum Erhalt ortsbildprägender Baumbestände in ausgewählten Quartieren (vgl. Erläuterungsbericht).

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).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

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

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

Unterbauung ³ In 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 ⁴ Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2 / 30 %, W3A / 45 % und W3B / 60 % kann auf 50 % reduziert werden, wenn im Gegenzug die im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltete Fläche gemäss Art. 37 im selben Umfang erhöht werden.

Art. 37 Umgebungsgestaltung

Ökologischer Ausgleich ¹ Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

Pflanzenarten ² Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven, gebietsfremden Pflanzenarten

Erläuterungen

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

Neue Bestimmungen zur Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung (vgl. Erläuterungsbericht).

Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs im Sinn von Art. 15 NHV. Die Anforderungen an die naturnahe Gestaltung werden durch den Stadtrat in einem Ausführungsreglement bestimmt.

Einschränkung der Verwendung von invasiven, gebietsfremden Arten. Die Verwendung der Pflanzen gemäss der

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

gemäss der Beobachtungsliste von Info Flora verwendet werden.

Mauern und Einfriedungen

³ In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezone dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.

Art. 38 Dachbegrünung

Grundsatz

¹ 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. 39 Siedlungsrand

Grundsatz

¹ Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung ist auf Grundstücken, die an Nichtbauzonen angrenzen, auf eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten.

Farbgebung von Gebäuden

² Bauten und Anlagen gegenüber dem Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

Erläuterungen

Schwarzen Liste von Info Flora ist bereits durch die eidgenössische Freisetzungverordnung untersagt. Ergänzend dazu wird in der BZO die Verwendung der Arten gemäss der Beobachtungsliste von Info Flora verboten.

Einschränkung von höheren, freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen in den W- und WG-Zonen.

Neue Vorschrift zur Sicherstellung von Dachbegrünungen.

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.

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Mauern und Einfriedungen

³ Am Siedlungsrand dürfen in der Regel keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.

Bepflanzung

⁴ Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

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.

G. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 41 Dachgestaltung

Attikageschoss

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

Erläuterungen

Einschränkung der Terrainveränderungen zur Vermeidung übermässiger, ortsbaulich unattraktiven Abgrabungen und Vermeidung Freilegung von Untergeschossen (vgl. Erläuterungsbericht).

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Fassadenhöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss § 292 PBG.

Schrägdächer

² Schrägdächer dürfen höchstens eine Neigung von 45° aufweisen. 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 Geschlossene Bauweise

Grundsatz

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge zulässig.

Art. 43 Vorspringende Gebäudeteile

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).

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 müssen Dachaufbauten im Gegenzug verkleinert werden (vgl. Erläuterungsbericht).

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).

Keine Differenzierung der Gebäudelänge mit oder ohne geschlossene Bebauung (vgl. Art. 22 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 Kleinbauten

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

Gebäuelänge	² Kleinbauten 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)

Durch Art. 28 nBZO (Wohnzonen) sowie Art. 10 nBZO (Kernzone) ersetzt.

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. 46** Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien

Unterirdische Bauten ¹ An 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-zonengemässen Grenzabstand** einzuhalten.

~~Art. 30~~ **Art. 47** Fahrzeugabstellplätze

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

Art. 48 Lichtemissionen

Grundsatz ¹ Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger

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.

Präzisierung der Vorschrift

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.

Entwurf BZO-Revision

Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

Bewilligungspflicht ² Folgende 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.~~

Erläuterungen

Durch Art. 27 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

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

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

H. Besondere Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 49 Nutzungsanteile

Nichtwohnanteil ¹ Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist mindestens der im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichnete Anteil als Nichtwohnfläche vorzusehen. Abweichungen von den Nichtwohnanteilen sind möglich, falls der Schutzwert eines Gebäudes nachweislich negativ tangiert wird.

Nutzungstransfer ² Nutzungstransfers sind innerhalb den im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichneten Mischgebieten zulässig. Nutzungstransfers sind spätestens vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 50 Preisgünstiger Wohnraum

Erläuterungen

Einführung von minimalen Nichtwohnanteilen zur Sicherung von Gewerbeflächen in den Misch- bzw. Zentrumsgebieten gemäss kommunalem Richtplan; Transfermöglichkeiten (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

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.

Art. 51 Erdgeschossnutzung

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung In Erdgeschossen, die den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzung» bezeichneten, massgeblichen Strassenräumen und Plätzen zugewandt sind, sind in der ersten Raumentiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte, Postschalter zulässig.

Art. 52 Aussichtsschutz

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

Aussichtsschutzbereiche ² Innerhalb den im Ergänzungsplan «Aussichtsschutz» bezeichneten Aussichtsschutzbereichen dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen die bezeichnete Aussichtsschutzebene nicht durchstossen. Davon ausgenommen sind kleinere technisch bedingte Aufbauten, einzelne Bäume und Sträucher, welche die Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale nicht wesentlich beeinträchtigen.

Erläuterungen

Einführung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum in ausgewählten Gebieten (vgl. Erläuterungsbericht)

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).

Rechtskräftige BZO Wädenswil

III. Besondere Institute

E. Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit ¹Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind.

Mindestfläche ²Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m²

Anforderungen ³Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:
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.

Entwurf BZO-Revision

~~III.V.~~ Besondere Institute

~~E. I~~ Arealüberbauungen

~~Art. 24~~ ~~Art. 53~~ Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

Zulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind ~~in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind~~ in den Wohnzonen W4 und W5 sowie in den Wohn- und Gewerbezone WG4 und WG5 und in der Zentrumszone zulässig.

² Ausnutzungstransfers mit Grundstücken, die ausserhalb des Arealüberbauungsperimeters liegen, sind nicht zulässig.

Mindestfläche ³ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Anforderungen ⁴ Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden: ~~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

Erläuterungen

Ausschluss der Arealüberbauung in Zonen mit geringerer Ausnützung sowie in den Kernzonen (vgl. Erläuterungsbericht)

Einschränkung von Nutzungstransfers

Angleichung der Anforderungen an Anforderungen bei Gestaltungsplänen (Nachweis nachhaltige Energielösung und Mobilitätskonzept), Aufhebung Anforderungen an behindertengerechtes Bauen, es gelten die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

— Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens

Art. 25 Besondere Bauvorschriften

Gebäudehöhe ¹Die zulässige Gebäudehöhe beträgt¹ 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.

Gebäuelänge ³Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt.

Abstände ⁴Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.

~~Art. 25~~ Art. 54 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.

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.

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

Anpassung der Praxis aufgrund Gerichtsentscheid (vgl. Erläuterungsbericht)

Präzisierung

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Freifläche ⁵Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen.

Entwurf BZO-Revision

~~Freifläche ⁶Freiflächen 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.

Erläuterungen

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

Präzisierung

F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanpflicht 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.

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 gebietspezifischen Ziele auszurichten.

~~F. J Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften~~

~~Art. 26 Art. 55 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften~~

~~Gestaltungsplanpflicht ¹ 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.~~

~~Qualitative Grundanforderungen ² 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 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 § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:~~

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)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

- Nachweis einer nachhaltigen Energielösung gemäss Richtlinie für nachhaltige Energiekonzepte
- Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens

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

~~Art. 26a~~ Art. 56 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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

- und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 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.

Entwurf BZO-Revision

- und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. ~~26~~55 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.~~

Erläuterungen

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im 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

- ~~— Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im 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)
- Festlegung der räumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Landschaftsfensters gemäss den Erkenntnissen der Testplanung Au
- Sorgfältige Gestaltung der Übergänge des Landschaftsfensters zur angrenzenden Bebauung

³ Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und zur Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 55 Abs. 1 findet keine Anwendung.

Bahnhof Au

⁴ 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

Erläuterungen

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

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

- 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 und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere

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

Neue GP-Pflicht aufgrund zu erwartender Transformation im Gebiet Tiefenhof (vgl. Erläuterungsbericht)

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 — Werkstadt Zürisee b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung: — Beichlen
---	---

Entwurf BZO-Revision

Vorderschönenberg

- 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.

⁷ Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für den Bereich Vorderschönenberg zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung einer
Dorfkernbebauung mit angemessener Dichte und guter architektonischer Gestaltung

~~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 — Werkstadt Zürisee b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung: — Beichlen
--	--

Erläuterungen

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

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

- 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
 - Fuchsensäuel
 - Hintere Rüti
 - Altersheim Fuhr

Entwurf BZO-Revision

- ~~— 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~~
- e) Sonderbauvorschriften
 - ~~— Fuchsensäuel~~
 - ~~— Hintere Rüti~~
 - ~~— Altersheim Fuhr~~

Erläuterungen

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

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

Ergänzung besondere städtebauliche Bestimmungen im Mittelort gemäss Erkenntnissen der Testplanung Au (vgl. Erläuterungsbericht)

VI. Mehrwertausgleich

Art. 58 Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

Noch nicht rechtskräftige Anpassung der BZO gemäss Teilrevision Mehrwertausgleich (vgl. Erläuterungsbericht)

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Entwurf BZO-Revision

Erläuterungen

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 Erträge

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

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.

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

Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung ³Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994.

~~V.~~ VII. Schlussbestimmungen

~~Art. 34~~ Art. 60 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.

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

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

Rechtskräftige BZO Wädenswil

Teilrevisionen ⁴Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994
siehe folgende Seiten.

Entwurf BZO-Revision

~~Teilrevisionen~~ ⁴~~Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994~~
~~siehe folgende Seiten.~~

Erläuterungen