Kanton Zürich

stadt wädenswil

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG WÄDENSWIL

ERGÄNZUNGSPLAN STÄDTEBAU MITTELORT / RIEDHOF

1:500

Beschluss Stadtrat 06.03.23

Festgesetzt durch den Gemeinderat am XX.YY.ZZZZ
Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. XX/YYYY genehmigt am XX.YY.ZZZZ

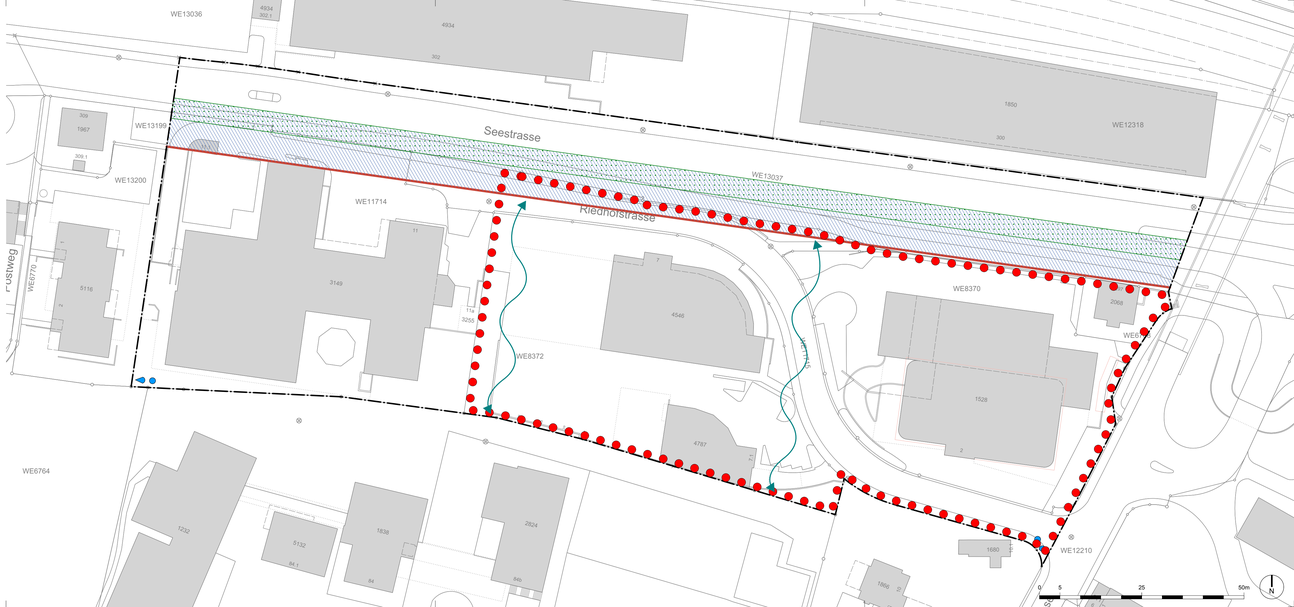
Druckdatum: XX.YY.ZZZZ

PLAN WERK STADT

	Festlegungsinhalte kommunale Bau- und Zonenordnung (Art. 58 BZO)	Festlegungsinhalte öffentlicher Gestaltungsplan (Teilanordnungen gestützt auf §83 Abs. 4 PBG i.V.m. §84 Abs.1 PBG)
	Allgemeine Bestimmungen	
Geltungsbereich		**Art. 1 Geltungsbereich:** Der Ergänzungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.
	Bebauungsstruktur / Freiraum	**Art. 2 Geltendes Recht:** [1] Soweit der Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung. [2] Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 11. März 2017.
		Art. 3 Freiraum: [1] Innerhalb des Geltungsbereichs gilt ein Grenzabstand von 10 m. Dieser Bereich ist als begrünter Freiraum zu gestalten. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21 Abs. 2 BZO gelangt nicht zur Anwendung. [2] Der Freiraum darf, mit Ausnahme von einer zweckmässigen Verbindung zwischen zwei Gebäuden wie zum Beispiel eine Verbindung der Tiefgaragen, nicht unterbaut werden. Dort wo der Freiraum unterfahrt wird, ist eine Überdeckung von mind. 0.5 m für eine Bepflanzung sicher zu stellen.
Vorzone (schematische Lage)		**Art. 4 Vorzone:** In Abweichung zu Art. 25 BZO ist die Vorzone der Sockelgeschosse als Erschliessungsfläche (Anlieferung und Bewegungsraum Fussgänger) mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.
Baumpflanzpflicht (schematische Lage)	**Art. 5 Baumpflanzpflicht:** Der im Plan bezeichnete Bereich ist angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.	
		Art. 6 Terrainveränderungen: In Abweichung zu Art. 40 BZO sind Terrainveränderungen in der Vorzone zwischen Gebäudefassaden und öffentlichem Raum zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (öff. / priv. Vorbereich) sowie im übrigen Bereich für einen harmonischen Terrainverlauf unbegrenzt zulässig.
	Strassenraum prägende Bebauung	
	Art. 7 Gesamthöhe und Dachgeschosse: [1] Die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 21 BZO werden aufgehoben. [2] Die Gesamthöhe darf eine Kote von 430 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten. [3] Dachgeschosse sind abweichend zu Art. 22 BZO nicht zulässig.	
		Art. 8 Gebäudesockel: [1] Gebäude müssen einen Gebäudesockel aufweisen, welcher bis auf eine Höhe von 421 m ü. M. reichen muss. [2] Der Gebäudesockel darf max. 2 Geschosse aufweisen. Eine Galerie ist im Erdgeschoss zulässig, sie darf maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Die Galerie zählt nicht zu den zulässigen Vollgeschossen. [3] Im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzung und keine Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktionen zulässig. [4] Die Adressierung hat vom angrenzenden Strassenraum der Seestrasse zu erfolgen.
Pflichtbaulinie (schematische Lage)		**Art. 9 Pflichtbaulinie:** [1] Gebäude und Gebäudeteile sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Untergeordnete vorspringende und rückspringende Gebäudeteile (z.B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen, Loggien und dgl.) sind zulässig. Balkone sind jedoch nicht zulässig. [2] Oberhalb von 421 m ü. M. ist mindestens 1/3 der Fassadenlinie entlang der Pflichtbaulinie in der ganzen Tiefe des Gebäudesockels von Bauten freizuhalten.
	Anschlusspunkte / Verbindungen	
Anschlusspunkte Fuss- und Velowegverbindung Mittelweg		**Art. 10 Mittelweg:** Es ist eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen von mind. 3.0 m zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen.
Vertikale Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)		**Art. 11 Vertikale Fusswegverbindungen:** Es sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen von mind. 1.8 m in den Freiräumen als vertikale Verbindung zwischen der Seestrasse und dem Mittelweg zu erstellen.

Informationsinhalt

Gebäude projektiert

Bestehende Gebäude

Sonderbauvorschriften