

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG WÄDENSWIL

ERGÄNZUNGSPLAN  
STÄDTEBAU MITTELORT /  
RIEDHOF

1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am 30. September 2024

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

Festlegungsinhalte kommunale Bau- und Zonenordnung (Art. 56 BZO)		Festlegungsinhalte öffentlicher Gestaltungsplan (Teilanordnungen gestützt auf § 83 Abs. 4 PBG i.V.m. § 84 Abs.1 PBG)			
<b>Allgemeine Bestimmungen</b>		<b>Art. 1 Geltungsbereich:</b> Der Ergänzungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.			
<b>Art. 2 Geltendes Recht:</b> Soweit der Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung. <sup>2</sup> Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 11. März 2017.		<b>Art. 2 Geltendes Recht:</b> <sup>1</sup> Soweit der Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung. <sup>2</sup> Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 11. März 2017.			
<b>Bebauungsstruktur / Freiraum</b>		<b>Art. 3 Grenzabstand und Freiraum:</b> <sup>1</sup> Zwischen Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, 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.  <sup>2</sup> Der Freiraum umfasst den Grenzabstandsbereich zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude. Er darf, mit Ausnahme von einer zweckmässigen Verbindung zwischen zwei Gebäuden wie zum Beispiel eine Verbindung der Tiefgaragen, nicht unterbaut werden. Dort wo der Freiraum unterbaut wird, ist eine Überdeckung von mind. 0.5 m für eine Bepflanzung sicher zu stellen.		<b>Art. 3 Grenzabstand und Freiraum:</b> <sup>1</sup> Zwischen Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, 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.  <sup>2</sup> Der Freiraum umfasst den Grenzabstandsbereich zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude. Er darf, mit Ausnahme von einer zweckmässigen Verbindung zwischen zwei Gebäuden wie zum Beispiel eine Verbindung der Tiefgaragen, nicht unterbaut werden. Dort wo der Freiraum unterbaut wird, ist eine Überdeckung von mind. 0.5 m für eine Bepflanzung sicher zu stellen.	
<b>Strassenraumprägende Bebauung</b>		<b>Art. 4 Terrainveränderungen:</b> Terrainveränderungen sind in der Vorzone zwischen Gebädefassaden 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.			
<b>Art. 5 Gesamthöhe und Dachgeschosse:</b> <sup>1</sup> Die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 20 BZO werden aufgehoben.  <sup>2</sup> Die Gesamthöhe darf eine Kote von 430 m ü. M. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.  <sup>3</sup> Dachgeschosse sind abweichend zu Art. 20 BZO nicht zulässig.		<b>Art. 6 Gebäudesockel:</b> <sup>1</sup> Der Gebäudesockel der Gebäude ist gestalterisch von den übrigen Geschossen abzuheben.  <sup>2</sup> Der Gebäudesockel muss bis auf eine Höhe von 421 m ü. M. reichen und darf max. 2 Geschosse aufweisen.  <sup>3</sup> Ein Zwischengeschoss ist im Erdgeschoss zulässig. Es darf maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Das Zwischengeschoss zählt nicht zu den zulässigen Vollgeschossen.  <sup>4</sup> Im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzung und keine Dienstleistungsbetriebe ohne Interaktion zulässig.  <sup>5</sup> Die Adressierung hat vom angrenzenden Strassenraum der Seestrasse zu erfolgen.			
<b>Anschlusspunkte / Verbindungen</b>		<b>Art. 7 Pflichtbaulinie und Fassadenflucht:</b> <sup>1</sup> Gebäude und Gebäudeteile sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Untergeordnete Abweichungen von der Pflichtbaulinie sind zulässig, soweit das Ziel einer einheitlichen Gebädeflucht nicht wesentlich tangiert wird.  <sup>2</sup> Vorspringende und untergeordnet rückspringende Gebäudeteile (z. B. für Eingänge, Treppenanlagen, Rampen, Loggien und dgl.) sind zulässig. Diese dürfen die Pflichtbaulinie überstellen bzw. von ihr zurückspringen. Balkone entlang der Pflichtbaulinie sind nicht zulässig.  <sup>3</sup> Oberhalb von 421 m ü. M. ist mindestens 1/3 der Fassadenlinie entlang der Pflichtbaulinie in der ganzen Tiefe des Gebäudesockels von Bauten freizuhalten.			
<b>Art. 8 Mittelweg:</b> Es ist eine Fuss- und Velowegverbindung von mind. 3.0 m zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zu erstellen.		<b>Art. 9 Vertikale Fusswegverbindungen:</b> Es sind Fusswegverbindungen von mind. 1.8 m in den Freiräumen als vertikale Verbindung zwischen der Seestrasse und dem Mittelweg zu erstellen.			

Informationsinhalt

- Gebäude projektiert
- Sonderbauvorschriften
- Bestehende Gebäude

