



Änderung der Bau- und Zonenordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

Öffentliche Auflage vom 20.08.2010 bis 19.10.2010

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Präsidentin:..... Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: BDV Nr.

Für die Baudirektion

vom Gemeinderat verabschiedet am 15. Juni 2010

Linke Spalte: Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung

Mittlere Spalte: Rechtskräftige und geänderte Bau- und Zonenordnung

Rechte Spalte: *Erläuterungen zu den Änderungen (in kursiver Schrift)*

Weitere Hinweise und Begründungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG

Hofackerstrasse 13

8032 Zürich

Christoph Haller, Dipl. Architekt ETH SIA, Architekt REG A

Michael Rothen, Dipl. Bau- und Umweltingenieur FH SIA SVU, Raumplaner FSU

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. Landespflege FH

Tel. 01/ 421 38 38 Fax 01/ 421 38 20 Email: c.haller@hsp-planer.ch / m.rothen@hsp-planer.ch

Web: www.hsp-planer.ch

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen																																																						
<p>BAUORDNUNG</p> <p>Die Gemeinde Thalwil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>	<p>BAUORDNUNG</p> <p>Die Gemeinde Thalwil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p>																																																							
<p>1. ZONENPLAN</p>	<p>1. ZONENPLAN</p>																																																							
<p>Art. 1 Zonen</p> <p>1) Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abkürzung</th> <th>Farbe im Zonenplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>gelb</td> </tr> <tr> <td>· Zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2</td> <td>orange</td> </tr> <tr> <td>· Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td> <td>WG2</td> <td>orange/violett</td> </tr> <tr> <td>· Dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>hellrot</td> </tr> <tr> <td>· Dreigeschossige Wohnzone</td> <td>WG3</td> <td>hellrot / violett</td> </tr> <tr> <td>· Gewerbeerleichterung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td> <td>WG4</td> <td>dunkelrot/violett</td> </tr> <tr> <td>· Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer</td> <td>WGS</td> <td>violett /grün</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	· Zweigeschossige Wohnzone	W1	gelb	· Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange	· Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/violett	· Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot	· Dreigeschossige Wohnzone	WG3	hellrot / violett	· Gewerbeerleichterung			· Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	dunkelrot/violett	· Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	violett /grün	<p>Art. 1 Zonen</p> <p>1) Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abkürzung</th> <th>Farbe im Zonenplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>gelb</td> </tr> <tr> <td>· Zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2</td> <td>orange</td> </tr> <tr> <td>· Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td> <td>WG2</td> <td>orange/violett</td> </tr> <tr> <td>· Dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>hellrot</td> </tr> <tr> <td>· Dreigeschossige Wohnzone</td> <td>WG3</td> <td>hellrot / violett</td> </tr> <tr> <td>· Gewerbeerleichterung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>· Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td> <td>WG4</td> <td>dunkelrot/violett</td> </tr> <tr> <td>· Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer</td> <td>WGS</td> <td>violett /grün</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	· Zweigeschossige Wohnzone	W1	gelb	· Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange	· Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/violett	· Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot	· Dreigeschossige Wohnzone	WG3	hellrot / violett	· Gewerbeerleichterung			· Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	dunkelrot/violett	· Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	violett /grün	
Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan																																																						
· Zweigeschossige Wohnzone	W1	gelb																																																						
· Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange																																																						
· Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/violett																																																						
· Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot																																																						
· Dreigeschossige Wohnzone	WG3	hellrot / violett																																																						
· Gewerbeerleichterung																																																								
· Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	dunkelrot/violett																																																						
· Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	violett /grün																																																						
Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan																																																						
· Zweigeschossige Wohnzone	W1	gelb																																																						
· Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange																																																						
· Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/violett																																																						
· Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot																																																						
· Dreigeschossige Wohnzone	WG3	hellrot / violett																																																						
· Gewerbeerleichterung																																																								
· Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	dunkelrot/violett																																																						
· Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	violett /grün																																																						

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> · Gewerbezone G violett · Zentrumszone Z dunkelrot · Kernzone K braun · Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe grau · Freihaltezone F grün · Erholungszone E grün/grau · Reservezone R weiss · Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan G · Grundstücke und Kat.Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA) G violett 	<ul style="list-style-type: none"> · Gewerbezone G violett · Zentrumszone Z dunkelrot · Kernzone A und B K_A / K_B braun · Quartiererhaltungszone QEZ rosa · Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe grau · Freihaltezone F grün · Erholungszone E grün/grau · Reservezone R weiss · Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan G · Grundstücke und Kat.Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA) G violett 	<p><i>Bei den Änderungen handelt es sich ausschliesslich um Präzisierungen (Kernzone) und Ergänzungen (Quartiererhaltungszone).</i></p>
<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <p>1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5000 massgebend.</p> <p>2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 vom 28. Juni 1984.</p> <p>3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen ist der Spezialplan im Massstab 1: 5000 massgebend.</p> <p>4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Bau, Planung und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <p>1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5000 massgebend.</p> <p>2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 vom 28. Juni 1984.</p> <p>3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen ist der Spezialplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.</p> <p>4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Bau, Planung und Vermessung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Die Kernzonenpläne aus 1984 stimmen betreffend Zonenabgrenzung bereits seit längerem nicht mehr.</i></p> <p><i>Da im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision erneut Zonenabgrenzungen geändert werden, ist alsbald eine diesbezügliche Anpassung der Kernzonenpläne notwendig. Inhaltlich d.h. bezogen auf die Festlegungen in den Kernzonenplänen sind keine Mutationen vorgesehen, sie sind nach wie vor zweckmässig und konsistent zu den Vorschriften der BZO.</i></p> <p><i>Eine Überarbeitung der Kernzonenpläne ist später, parallel zur Aktualisierung des kommunalen Inventars der kunst- u. kulturhistorischen Objekte vorgesehen.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen																																																																																																																																																																																				
2. BAUZONEN	2. BAUZONEN																																																																																																																																																																																					
2.1 Wohnzonen	2.1 Wohnzonen																																																																																																																																																																																					
Art. 3 Grundmasse 1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:	Art. 3 Grundmasse 1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:																																																																																																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bestimmungen</th> <th colspan="6">Zonen</th> </tr> <tr> <th>W1</th> <th>W2</th> <th>WG2 WGS</th> <th>W3</th> <th>WG3</th> <th>WG4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Max. Ausnutzungsziffer</td> <td>30 %</td> <td>40 %</td> <td>40 %^{a)}</td> <td>60 %</td> <td>60 %</td> <td>70 %</td> </tr> <tr> <td>Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)</td> <td></td> <td></td> <td>10 %</td> <td></td> <td>10 %</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Max. Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Max. Dachgeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Max. anrechenbare Untergeschosse</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe in Meter</td> <td>7.50</td> <td>7.50</td> <td>7.50</td> <td>10.50</td> <td>10.50</td> <td>13.50</td> </tr> <tr> <td>Max Gebäudelänge in Meter</td> <td>25^{**}</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe in Meter</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>5.50</td> <td>5.50</td> <td>5.50</td> </tr> <tr> <td>Min Grundabstand in Meter</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag^{***}</td> <td colspan="6">¼ der Mehrlänge über der Grundlage von 15m, max. jedoch bis 7 m</td> </tr> </tbody> </table>	Bestimmungen	Zonen						W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4	Max. Ausnutzungsziffer	30 %	40 %	40 % ^{a)}	60 %	60 %	70 %	Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)			10 %		10 %	10 %	Max. Vollgeschosse	2	2	2	3	3	4	Max. Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1	Max. anrechenbare Untergeschosse	-	-	1	1	1	1	Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)	-	1	1	2	2	1	Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50	Max Gebäudelänge in Meter	25 ^{**}	30	30	40	40	40	Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	Min Grundabstand in Meter	5	5	5	5	5	5	Mehrlängenzuschlag ^{***}	¼ der Mehrlänge über der Grundlage von 15m, max. jedoch bis 7 m						<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bestimmungen</th> <th colspan="6">Zonen</th> </tr> <tr> <th>W1</th> <th>W2</th> <th>WG2 WGS</th> <th>W3</th> <th>WG3</th> <th>WG4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Max. Ausnutzungsziffer</td> <td>30 %</td> <td>40 %</td> <td>40 %^{a)}</td> <td>60 %</td> <td>60 %</td> <td>70 %</td> </tr> <tr> <td>Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)</td> <td></td> <td></td> <td>10 %</td> <td></td> <td>10 %</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Max. Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3^{b)}</td> <td>3^{b)}</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Max. Dachgeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1^{b)}</td> <td>1^{b)}</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Max. anrechenbare Untergeschosse</td> <td>1^{c)}</td> <td>1^{c)}</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe in Meter</td> <td>7.50</td> <td>7.50</td> <td>7.50</td> <td>10.50</td> <td>10.50</td> <td>13.50</td> </tr> <tr> <td>Max Gebäudelänge in Meter</td> <td>25^{d)}</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Max. Firsthöhe in Meter</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>5.50</td> <td>5.50</td> <td>5.50</td> </tr> <tr> <td>Min Grundabstand in Meter</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag^{e)}</td> <td colspan="6">¼ der Mehrlänge über der Grundlage von 15m, max. jedoch bis 7 m</td> </tr> </tbody> </table>	Bestimmungen	Zonen						W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4	Max. Ausnutzungsziffer	30 %	40 %	40 % ^{a)}	60 %	60 %	70 %	Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)			10 %		10 %	10 %	Max. Vollgeschosse	2	2	2	3 ^{b)}	3 ^{b)}	4	Max. Dachgeschosse	1	1	1	1 ^{b)}	1 ^{b)}	1	Max. anrechenbare Untergeschosse	1 ^{c)}	1 ^{c)}	1	1	1	1	Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)	-	1	1	2	2	1	Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50	Max Gebäudelänge in Meter	25 ^{d)}	30	30	40	40	40	Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	Min Grundabstand in Meter	5	5	5	5	5	5	Mehrlängenzuschlag ^{e)}	¼ der Mehrlänge über der Grundlage von 15m, max. jedoch bis 7 m						<p><i>Das Zulassen eines anrechenbaren Untergeschosses bis 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen in den Zonen W1 und W2 entspricht einem bestehenden Bedürfnis und unterstützt grundsätzlich die Entwicklung nach innen.</i></p> <p><i>Die teilweise Freigabe des UG ist als Chance für den möglichen Erhalt der bestehenden, eher feingliedrigen Bebauungen in den Zonen W1 und W2 zu sehen, welche heute den Quartiercharakter noch weitgehend prägen und massgeblich zur vorhandenen Siedlungsqualität beitragen.</i></p> <p><i>Daneben können auch gewisse Vollzugsprobleme gelöst bzw. bestehende widerrechtliche Nutzungen "geheilt" bzw. legalisiert werden.</i></p> <p><i>Im Gegenzug bedarf es zur Sicherstellung einer verträglichen Freilegung der Untergeschosse eine Anpassung der Vorschriften zu den Abgrabungsmöglichkeiten sowie allgemein zur Umgebungsgestaltung (vgl. Art. 6 Abs. 5 neu und Art. 27 neu).</i></p>
Bestimmungen		Zonen																																																																																																																																																																																				
	W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4																																																																																																																																																																																
Max. Ausnutzungsziffer	30 %	40 %	40 % ^{a)}	60 %	60 %	70 %																																																																																																																																																																																
Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)			10 %		10 %	10 %																																																																																																																																																																																
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3	3	4																																																																																																																																																																																
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1																																																																																																																																																																																
Max. anrechenbare Untergeschosse	-	-	1	1	1	1																																																																																																																																																																																
Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)	-	1	1	2	2	1																																																																																																																																																																																
Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50																																																																																																																																																																																
Max Gebäudelänge in Meter	25 ^{**}	30	30	40	40	40																																																																																																																																																																																
Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50																																																																																																																																																																																
Min Grundabstand in Meter	5	5	5	5	5	5																																																																																																																																																																																
Mehrlängenzuschlag ^{***}	¼ der Mehrlänge über der Grundlage von 15m, max. jedoch bis 7 m																																																																																																																																																																																					
Bestimmungen	Zonen																																																																																																																																																																																					
	W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4																																																																																																																																																																																
Max. Ausnutzungsziffer	30 %	40 %	40 % ^{a)}	60 %	60 %	70 %																																																																																																																																																																																
Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)			10 %		10 %	10 %																																																																																																																																																																																
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3 ^{b)}	3 ^{b)}	4																																																																																																																																																																																
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1 ^{b)}	1 ^{b)}	1																																																																																																																																																																																
Max. anrechenbare Untergeschosse	1 ^{c)}	1 ^{c)}	1	1	1	1																																																																																																																																																																																
Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22.1)	-	1	1	2	2	1																																																																																																																																																																																
Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50																																																																																																																																																																																
Max Gebäudelänge in Meter	25 ^{d)}	30	30	40	40	40																																																																																																																																																																																
Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50																																																																																																																																																																																
Min Grundabstand in Meter	5	5	5	5	5	5																																																																																																																																																																																
Mehrlängenzuschlag ^{e)}	¼ der Mehrlänge über der Grundlage von 15m, max. jedoch bis 7 m																																																																																																																																																																																					
<p>* In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.</p> <p>** Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50% der Seeanstosslänge des</p>	<p>^{a)} In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.</p> <p>^{b)} Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung (Art. 20) ist anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zulässig.</p> <p>^{c)} Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.</p> <p>^{d)} Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50% der Seeanstosslänge des</p>																																																																																																																																																																																					

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>Grundstückes betragen, und es gilt eine Freiflächenziffer von min. 75%.</p> <p>*** Beträgt der nachbarlich vereinbarte Gebäudeabstand (§ 270 Abs. 3 PBG) weniger als 7 m, gilt für den Mehrlängenzuschlag die Summe der massgebenden Fassadenlängen, abzüglich der Grundlängen von 15 m der beteiligten Gebäude. Sind die Gebäudelängen kleiner oder gleich 15 m, sind die tatsächlichen Gebäudelängen in die Berechnung einzusetzen.</p>	<p>Grundstückes betragen, und es gilt eine Freiflächenziffer von min. 75%.</p> <p>^{e)} Beträgt der nachbarlich vereinbarte Gebäudeabstand (§ 270 Abs. 3 PBG) weniger als 7 m, gilt für den Mehrlängenzuschlag die Summe der massgebenden Fassadenlängen, abzüglich der Grundlängen von 15 m der beteiligten Gebäude. Sind die Gebäudelängen kleiner oder gleich 15 m, sind die tatsächlichen Gebäudelängen in die Berechnung einzusetzen.</p>	
<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>1) In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>1) In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	
<p>Art. 5 Gewerbeerleichterung</p> <p>1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2, WG3, WG4 und WGS) ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.</p>	<p>Art. 5 Gewerbeerleichterung</p> <p>1) In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2, WG3, WG4 und WGS) ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.</p>	
<p>Art. 6 Bauweise</p> <p>1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2) Der Grenzbau ist in allen Zonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.</p> <p>3) Bei gleichzeitigem Grenzbau, oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, darf die Gesamt-</p>	<p>Art. 6 Bauweise</p> <p>1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2) Der Grenzbau ist in allen Zonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.</p> <p>3) Bei gleichzeitigem Grenzbau, oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, darf die Gesamt-</p>	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen																																				
<p>länge die zonengemässe maximale Gebäudelänge um höchstens 10 m überschreiten, sofern der Charakter des Quartiers durch die geplante Baute nicht beeinträchtigt wird und das Projekt in Bezug auf die Baumassenverteilung, die Höhenlage der Hauptgesimse und das Dachprofil eine gute Lösung ergibt.</p> <p>4) Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, darf bei Bauten am Hang über dem gestalteten Terrain talseits (Voll- und Untergeschosse zusammengerechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 BZO zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens 1.5 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden.</p>	<p>länge die zonengemässe maximale Gebäudelänge um höchstens 10 m überschreiten, sofern der Charakter des Quartiers durch die geplante Baute nicht beeinträchtigt wird und das Projekt in Bezug auf die Baumassenverteilung, die Höhenlage der Hauptgesimse und das Dachprofil eine gute Lösung ergibt.</p> <p>4) Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, darf bei Bauten am Hang (Falllinie an der Fassade min. 10%) über dem gestalteten Terrain talseits (Voll- und Untergeschosse zusammengerechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 BZO zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens 1.5 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden.</p> <p>5) Bei anrechenbaren Untergeschossen ist die Freilegung derselben in jedem Falle auf den halben Gebäudeumfang beschränkt.</p>	<p><i>In Abs. 4 wird lediglich eine Präzisierung vorgenommen.</i></p> <p><i>Bzgl. Abs. 5 vgl. Ausführungen zu Art. 3 neu.</i></p>																																				
<p>2.2 Gewerbezone</p>	<p>2.2 Gewerbezone</p>																																					
<p>Art. 7 Grundmasse</p> <p>1) In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:</p> <table border="0" data-bbox="103 1117 779 1445"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Gewerbezone Wettinger</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Baumassenziffer</td> <td>max. 6 m³/m²</td> <td>4 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>· Überbauungsziffer</td> <td>max. 50 % *</td> <td>50 % *</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudehöhe</td> <td>max. 12 m</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>· Gesamthöhe</td> <td>max. 16 m **</td> <td>12 m **</td> </tr> <tr> <td>· Grenzabstand</td> <td>min. 3.50 m</td> <td>3.50 m</td> </tr> </tbody> </table>			Gewerbezone Wettinger	· Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²	· Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *	· Gebäudehöhe	max. 12 m	12 m	· Gesamthöhe	max. 16 m **	12 m **	· Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m	<p>Art. 7 Grundmasse</p> <p>1) In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:</p> <table border="0" data-bbox="788 1117 1464 1445"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Gewerbezone Wettinger</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Baumassenziffer</td> <td>max. 6 m³/m²</td> <td>4 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>· Überbauungsziffer</td> <td>max. 50 % *</td> <td>50 % *</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudehöhe</td> <td>max. 16 m</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>· Gesamthöhe</td> <td>max. 16 m **</td> <td>12 m **</td> </tr> <tr> <td>· Grenzabstand</td> <td>min. 3.50 m</td> <td>3.50 m</td> </tr> </tbody> </table>			Gewerbezone Wettinger	· Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²	· Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *	· Gebäudehöhe	max. 16 m	12 m	· Gesamthöhe	max. 16 m **	12 m **	· Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m	<p><i>Präzisierung zur besseren Verständlichkeit.</i></p>
		Gewerbezone Wettinger																																				
· Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²																																				
· Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *																																				
· Gebäudehöhe	max. 12 m	12 m																																				
· Gesamthöhe	max. 16 m **	12 m **																																				
· Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m																																				
		Gewerbezone Wettinger																																				
· Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²																																				
· Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *																																				
· Gebäudehöhe	max. 16 m	12 m																																				
· Gesamthöhe	max. 16 m **	12 m **																																				
· Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m																																				

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>* Eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 70% ist zulässig, sofern mindestens im Ausmass der zusätzlich überbauten Fläche Flachdächer als Grünflächen gestaltet werden.</p> <p>** Anstelle der Firsthöhe wird die Gesamthöhe eingeführt.</p> <p>Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>2) Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten deren zonengemässe Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.</p>	<p>* Eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 70% ist zulässig, sofern mindestens im Ausmass der zusätzlich überbauten Fläche Flachdächer als Grünflächen gestaltet werden.</p> <p>** Die Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen, höchsten Höhe (unabhängig der Dachform).</p> <p>Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>2) Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten deren zonengemässe Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.</p>	
<p>Art. 8 Bauweise und Nutzweise</p> <p>1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2) Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.</p> <p>3) Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.</p> <p>4) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p>	<p>Art. 8 Bauweise und Nutzweise</p> <p>1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2) Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.</p> <p>3) Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² sind ausgeschlossen.</p> <p>4) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p>	<p><i>Mit der Begrenzung von Verkaufsflächen in der zentrumsnahen Gewerbezone wird einer weiteren, unnötigen Konkurrenzierung des Zentrums vorgebeugt.</i></p> <p><i>Eine Verlagerung der Einkaufsströme ins Gewerbegebiet bzw. auf den motorisierten Individualverkehr ist in mehrfacher Hinsicht unerwünscht und nicht zweckmässig.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
2.3 Zentrumszone	2.3 Zentrumszone	Stand 13.01.2010
	<p>Art. 9a Zweck und Ziele</p> <p>Die Zentrumszone ist bestimmt für:</p> <p>1) die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner lokalen und regionalen Bedeutung;</p> <p>2) eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiterer publikumsorientierter Nutzungen;</p> <p>3) eine angemessene, gestalterisch hochwertige Verdichtung unter Wahrung der städtebaulichen Strukturen;</p> <p>4) die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.</p>	<p>Bestimmung zu Zweck und Zielen komplett neu (Ergänzung).</p> <p>Das Zentrum soll sukzessive den "lähmenden" Zustand der "dörflichen Form mit städtischem Inhalt" überwinden und sich mittelfristig zu einem wahrnehmbaren (auch orts- bzw. städtebaulich), gestärkten Geschäftszentrum mit überlokaler Bedeutung entwickeln können (Wahrnehmung der Zentrums-Funktion).</p>
<p>Art. 9 Grundmasse</p> <p>1) In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:</p> <p>· Ausnutzungsziffer Wohnen max. 100%</p> <p>Vollgeschosse max. 4</p> <p>· anrechenbare Untergeschosse max. 1</p> <p>· Dachgeschosse max. 1</p> <p>·</p> <p>· Gebäudehöhe max. 13.50 m</p> <p>· Grenzabstand min. 5 m</p>	<p>Art. 9b Grundmasse</p> <p>1) In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:</p> <p>· Wohnnutzung in der Regel bis max. 2/3 der anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse)</p> <p>· Gewerbenutzung im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils unbeschränkt</p> <p>· Vollgeschosse max. 4</p> <p>· anrechenbare Untergeschosse max. 1</p> <p>· Dachgeschosse max. 1</p> <p>· Firsthöhe max. 5.50 m</p> <p>· Gebäudehöhe max. 13.50 m</p> <p>· Grenzabstand min. 5 m</p>	<p>Zur Förderung der publikumsorientierten Nutzungen soll das Wohnen in der Regel in einem angemessenen Umfang eingeschränkt, nicht aber ausgeschlossen werden. Anstelle der in diesem Falle wenig aussagekräftigen Ausnutzungsziffer soll die Wohnnutzung künftig über einen max. zulässigen Wohnanteil geregelt werden. Damit werden reine Wohnbauten künftig ausgeschlossen.</p> <p>Das zulässige Nutzungsmass für Gewerbenutzungen wird lediglich der Vollständigkeit halber und zur Verdeutlichung ergänzt; dies stellt materiell keine Änderung gegenüber der bestehenden BZO dar.</p> <p>Die Firsthöhe wird von bisher 7 m (gemäss § 281 Abs. 1 lit. b. PBG) auf 5.50 m begrenzt (wie in Thalwil üblich). Die realisierbare Gesamthöhe bei Schrägdachkonstruktion reduziert sich damit zweck-</p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>2) Anstelle eines Dachgeschosses ist ein 5. Vollgeschoss mit Flachdach zulässig. Dieses ist mindestens an der Hauptfassade zum öffentlichen Raum hin bündig anzuordnen. Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich auf 16.50 m.</p>	<p>mässigerweise von bisher 20.5 m auf 19 m.</p> <p>Als Anreiz, aber auch als Möglichkeit der städtebaulichen Aufwertung des Zentrums, soll künftig anstelle des Dachgeschosses ein 5. Vollgeschoss zulässig sein (zwingend Flachdach). Dieses ist auf der Hauptseite (Publikumsseite z.B. Fassade zur Gotthardstrasse) fassadenbündig anzuordnen. Hierbei ist eine grössere Gebäudehöhe von 16.50 m zuzulassen (entspricht zugleich der resultierenden Gesamthöhe, welche geringer ist, als bei Schrägdachbauweise).</p>
	<p>Art. 9c Nutzweise</p> <p>1) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.</p> <p>2) Wohnen ist zulässig, in Erdgeschossen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten.</p>	<p>Abs. 1 vorher unter Art. 10 Abs. 3 BZO (lediglich Umstellung).</p> <p>Publikumsorientierte Nutzungen sollen die Attraktivität des öffentlichen Raumes stärken. Zugleich wird wohnhygienisch fragwürdigen Situierungen der Wohnflächen vorgebeugt.</p>
<p>Art. 10 Bauweise</p> <p>1) Der Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.</p> <p>2) Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.</p> <p>3) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.</p>	<p>Art. 10 Bauweise</p> <p>1) Der Grenzbau für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.</p> <p>2) Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.</p> <p>3) Für die erste Bautiefe entlang der Gotthardstrasse sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen 	<p>Der bisher zulässige, höhenmässig uneingeschränkte Grenzbau ist künftig z.G. des angestrebten "Lückenprinzips" einzuschränken.</p> <p>Im Sinne eines Anreizsystems zur städtebaulichen und zentrumsgerechten Aufwertung der "Hauptader" der Zentrumszone, werden für die beiden ersten Bautiefen an der Gotthardstrasse zweckmässige Erleichterungen aber auch Verpflichtungen eingeführt.</p> <p>Da das zulässige Nutzungsmass für Gewerbe "lediglich" über das Gebäudeprofil geregelt wird, resultiert aus den Erleichterungen zum Grenzbau eine entsprechende Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten (örtlich</p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten)</p> <p>- das Bauen auf die Verkehrsbaulinie Gotthardstrasse für alle Vollgeschosse Pflicht</p> <p>- der bahnseitige Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse in der Regel zulässig.</p>	<p><i>differenzierte "Aufzonung"). Die Freihaltung von "Abfahrten" ab der Gotthardstrasse zur Bahnseite lässt sich nur über das in Abs. 3 formulierte "schutzwürdige öffentliche Interesse" wahren (weitergehende Regelungen sind in der BZO nicht möglich).</i></p>
2.4 Kernzonen	2.4 Kernzonen	
<p>Art. 11 Kernzonenpläne</p> <p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> · diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen · im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten · im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume. 	<p>Art. 11 Kernzonenpläne</p> <p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> · diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen · im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten · im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume. 	
<p>Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</p> <p>1) Die im Kernzonenplan mit braun und gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit dies erfordert.</p>	<p>Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</p> <p>1) Die im Kernzonenplan mit braun und gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>2) Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder zur Wahrung überwiegender öffentlicher Interessen nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit es erfordert.</p>	<p><i>Allgemeine Anmerkung: Die bestehenden Kernzonenvorschriften inkl. zugehörige Kernzonenpläne bilden auch aus heutiger Sicht ein sinnvolles und zweckmässiges Regelungsregime. Es wird in angemessener Weise den beiden Anliegen "Bewahren" und "Entwickeln" Rechnung getragen. Die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision massgeblichen Änderungen an den Kernzonen betreffen die teils zu grosszügigen Zonenabgrenzungen im Zonenplan (Umzonungen von unbebauten Kernzonenbereichen in Quartiererhaltungszone oder WG3; vgl. Änderungsplan).</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen																																																						
<p>3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern diese zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.</p> <p>4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.</p> <p>5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen solche zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.</p> <p>4) Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.</p> <p>5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>Abs. 2 wird derart umformuliert, dass wenigstens öffentliche Interessen vorliegen müssen, damit vom heutigen Zustand abgewichen werden kann. Die bisherige Formulierung über "die Zweckbestimmung des Gebäudes" ist nicht sachgerecht bzw. öffnet Tür und Tor zur womöglich missbräuchlichen Auslegung. Die Zweckbestimmung – so lange im Rahmen des gemäss BZO zulässigen – legt der Grundeigentümer fest.</i></p> <p><i>Abs. 3 wird dahingehend präzisiert, dass – verständlicherweise – auch die zulässigen, geringfügigen Abweichungen bei braun bezeichneten Gebäuden zu einer gesamthaft besseren Lösung führen müssen.</i></p>																																																						
<p>Art. 13 Massvorschriften für Neubauten</p> <p>1) Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenützten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="103 973 779 1439"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kernzone A</th> <th>Kernzone B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Vollgeschosse</td> <td>max. 3</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>· Dachgeschosse</td> <td>max. 1</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max. 1</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudehöhe</td> <td>9 m</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>· Ausnützungsziffer</td> <td>max. 80 %</td> <td>max. 60 %</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudelänge</td> <td>max. 40 m</td> <td>max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>· Grenzabstand</td> <td>min. 5 m</td> <td>min. 5 m</td> </tr> <tr> <td>· Firsthöhe</td> <td>max. 5.50 m</td> <td>max. 5.50 m</td> </tr> </tbody> </table>		Kernzone A	Kernzone B	· Vollgeschosse	max. 3	max. 2	· Dachgeschosse	max. 1	max. 1	· Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1	· Gebäudehöhe	9 m	7.50 m	· Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %	· Gebäudelänge	max. 40 m	max. 30 m	· Grenzabstand	min. 5 m	min. 5 m	· Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m	<p>Art. 13 Massvorschriften für Neubauten</p> <p>1) Für Ersatzneubauten gemäss Art. 12 Abs. 4 BZO sowie Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenützten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:</p> <table border="1" data-bbox="788 973 1464 1439"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kernzone A</th> <th>Kernzone B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Vollgeschosse</td> <td>max. 3</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>· Dachgeschosse</td> <td>max. 1</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max. 1</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudehöhe</td> <td>9 m *</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>· Ausnützungsziffer</td> <td>max. 80 % **</td> <td>max. 60 % **</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudelänge</td> <td>max. 40 m</td> <td>max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>· Grenzabstand</td> <td>min. 5 m</td> <td>min. 5 m</td> </tr> <tr> <td>· Firsthöhe</td> <td>max. 5.50 m</td> <td>max. 5.50 m</td> </tr> </tbody> </table>		Kernzone A	Kernzone B	· Vollgeschosse	max. 3	max. 2	· Dachgeschosse	max. 1	max. 1	· Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1	· Gebäudehöhe	9 m *	7.50 m	· Ausnützungsziffer	max. 80 % **	max. 60 % **	· Gebäudelänge	max. 40 m	max. 30 m	· Grenzabstand	min. 5 m	min. 5 m	· Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m	<p><i>Präzisierung in Abs. 1.</i></p> <p><i>Damit gute architektonische Lösungen aufgrund der eher knappen zulässigen Gebäudehöhe in der Kernzone A nicht verunmöglicht werden, soll eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe bei schwierigen topographischen Verhältnissen erlaubt sein. Dies ist als Ausnahmefall zu betrachten.</i></p> <p><i>Die Anmerkungen zu den Ausnützungsziffern entsprechen materiell keiner Änderung zum bisherigen Recht. Sie sind als Verdeutlichung des seit jeher bestehenden Kernzonen-Grundsatzes zu verstehen (kein Einfordern der maximalen Ausnützung möglich, wenn dies mit den übergeordneten qualitativen Anforderungen der Kernzone unvereinbar ist).</i></p>
	Kernzone A	Kernzone B																																																						
· Vollgeschosse	max. 3	max. 2																																																						
· Dachgeschosse	max. 1	max. 1																																																						
· Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1																																																						
· Gebäudehöhe	9 m	7.50 m																																																						
· Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %																																																						
· Gebäudelänge	max. 40 m	max. 30 m																																																						
· Grenzabstand	min. 5 m	min. 5 m																																																						
· Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m																																																						
	Kernzone A	Kernzone B																																																						
· Vollgeschosse	max. 3	max. 2																																																						
· Dachgeschosse	max. 1	max. 1																																																						
· Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1																																																						
· Gebäudehöhe	9 m *	7.50 m																																																						
· Ausnützungsziffer	max. 80 % **	max. 60 % **																																																						
· Gebäudelänge	max. 40 m	max. 30 m																																																						
· Grenzabstand	min. 5 m	min. 5 m																																																						
· Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m																																																						

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.</p>	<p>* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topographischen Verhältnissen bewilligt werden.</p> <p>** Der Anspruch auf die volle Ausschöpfung der Ausnützungsziffer besteht nicht in jedem Fall. Die Erfüllung der Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 14 bis 17 BZO geht vor.</p> <p>2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.</p>	
<p>Art. 14</p> <p>1) Durch die Stellung und Anordnung der Baute muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.</p> <p>2) Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.</p> <p>3) Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.</p> <p>4) Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.</p>	<p>Art. 14 Einordnung und Gestaltung</p> <p>1) Durch die Stellung, Anordnung und Gestaltung der Baute muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.</p> <p>2) Wo keine Verkehrsbaulinien festgesetzt sind, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.</p> <p>3) Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.</p> <p>4) Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.</p>	<p><i>Ergänzung. Es dürfte unbestritten sein, dass neben Stellung und Anordnung in gleichem Masse die Gestaltung (Farbgebung, Materialisierung usw.) für die Gesamtwirkung relevant ist.</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung von Abs. 4.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>Art. 15 Dächer</p> <p>1) Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° (alte Teilung) vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind für untergeordnete Bauten zulässig, wenn sie sich aus der Zweckbestimmung des Gebäudes eindeutig ergeben. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich unauffällig ins Orts- und Strassenbild einfügen.</p> <p>2) Schrägdächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken.</p> <p>3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen.</p> <p>4) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>5) Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p>Art. 15 Dachgestaltung</p> <p>1) Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten oder historisch rechtfertigen. Flachdächer sind für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie Besondere Gebäude zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einfügen.</p> <p>2) Schrägdächer sind in der Regel mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.</p> <p>3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen und dem Gebäude erkennbar unterordnen.</p> <p>4) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>5) Schrägdächer sind in der Regel allseitig vorspringend auszugestalten. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>6) Solaranlagen sind zulässig, wenn sie gut in die Fassade oder das Dach integriert und untergeordneten Ausmasses sind sowie weder die Erscheinung des Gebäudes selbst noch das Ortsbild beeinträchtigen.</p>	<p><i>Redaktionelle Änderungen und untergeordnete Ergänzungen des Abs. 1.</i></p> <p><i>Abs. 2 wird mit einem für die Dachgestaltung in Kernzonen wichtigen Kriterium ergänzt (Ästhetik).</i></p> <p><i>In Abs. 3 wird das mögliche Verhältnis von Aufbauten und Flächenfenstern zum Gesamtgebäude verdeutlicht (wurde bisher grundsätzlich schon so vollzogen).</i></p> <p><i>Ergänzung in Abs. 5: Mit der Klausel "in der Regel" wird bewusst Anordnungs- bzw. Ermessensspielraum geschaffen (fallweise Beurteilung).</i></p> <p><i>Mit dem neu geschaffenen Abs. 6 wird eine unterdessen überaus aktuelle und brisante Thematik "nachgeholt". Bei nachweislich guter Gestaltung und Integration sowie guter Ein- und entsprechender Unterordnung sollen Solaranlagen in den Kernzonen – egal ob thermisch oder photovoltaisch – grundsätzlich zulässig sein.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>Art. 16 Fassaden, Materialien</p> <p>1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.</p> <p>2) Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind in der Regel Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.</p> <p>3) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.</p>	<p>Art. 16 Fassaden, Materialien</p> <p>1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.</p> <p>2) Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden sind in der Regel Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.</p> <p>3) Von den Bestimmungen gemäss Abs. 2 kann abgewichen werden, wenn nachweislich eine bessere Lösung und Einordnung in das Ortsbild erreicht wird.</p> <p>4) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.</p>	<p><i>Der neue Abs. 3 soll ermöglichen, dass bei sehr guten Lösungen vom ortstypischen abgewichen werden kann. Dies lockert eine durch den bestehenden Abs. 2 womöglich manifestierte "Ballenberg-Systematik".</i></p>
<p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p>	<p>Art. 17 Umgebungsgestaltung</p> <p>Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.</p>	<p><i>Zweckmässige Verdeutlichung.</i></p>
	<p>Art. 17a Fachgutachten</p> <p>Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten einholen oder ein Modell verlangen.</p>	<p><i>Die bestehenden Kernzonenvorschriften bieten in vielen Belangen seit jeher Beurteilungs- und Ermessensspielraum. Mit der Möglichkeit ein externes Fachgutachten einholen zu können, kann der Baubehörde ein einheitlicher Vollzug erleichtert werden.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	2.4a Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung"	Gesamthft neu und ergänzend. Quartiererhaltungszone hat bisher nicht bestanden.
	Art. 17b Zweck und Grundsätze	
	<p>1) Die Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung" bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung sowie die Ergänzung des nach einheitlichen Grundsätzen und zu gleicher Bauzeit entstandenen Quartiers.</p> <p>2) Veränderungen haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung soweit möglich die Einheitlichkeit zu fördern und eine gute Gesamtwirkung zu gewährleisten.</p> <p>3) Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind zu berücksichtigen und weitgehend zu wahren.</p>	<p><i>Anstelle über eine Kernzone soll diese Siedlung künftig über eine adäquatere Quartiererhaltungszone geregelt werden.</i></p> <p><i>Mit Quartiererhaltungszonen soll die Bewahrung und die geordnete Erweiterung / Entwicklung von geschlossenen Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität gesichert werden.</i></p> <p><i>Wichtig: Bei Quartiererhaltungszonen handelt es sich NICHT um eine Unterschutzstellung der betroffenen Bauten; dafür wäre – wie für alle Zonen geltend – eine formelle Unterschutzstellung erforderlich.</i></p> <p><i>Die unbestritten als geschlossener Ortsteil wahrnehmbare "Perlatti-Siedlung" (inventarisiert) wird durch geometrisch angeordnete Einzelbauten der gleichen Bauzeit geprägt (anfangs 20. Jahrhundert).</i></p> <p><i>Die 100-jährigen Bauten wurden und werden weiterhin einem Wandel unterzogen. Aufgrund der eher kleinen Grundrissabmessungen haben vereinzelt bereits bauliche Erweiterungen stattgefunden. Weitere wahrnehmbare Veränderungen sind die Vergrösserung der bestehenden Balkone sowie der eingeschossige Zusammen-/Zwischenbau auf Strassenniveau für Garagen. In allen Fällen bestehen gute, weniger gelungene oder teilweise gar schlechte Lösungen. Mit der Definition der massgeblichen Qualitäten der Siedlung sollen künftig vor allem gute Erweiterungen und Entwicklungen stattfinden können.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	Art. 17c Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente	
	<p>Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Erscheinung des Gesamtensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Einzelbauten (durchgehende Baufluchten, regelmässige Bauabstände) ▪ die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln ▪ die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter- oder Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss) ▪ das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrüntem Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz 	<p><i>Mit der Definition strukturbildender Merkmale und prägender Elemente wird der Siedlungsteil weitgehend charakterisiert (massgeblich zu wahrende bzw. zu schonende Qualitäten). Damit ist der Weg geebnet für überwiegend gute Erweiterungen und verträgliche Entwicklungen des Ortsteils. Ein Überformen der Gebäude – wie dies im Gebiet "Schilten 9" zu Teilen stattgefunden hat – soll unbedingt vermieden werden.</i></p>
	Art. 17d Nutzweise	
	<p>Die Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung" ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist untergeordnet zulässig.</p>	<p><i>Lärmvorbelastung; wie bisher ES III (Art. 31 BZO).</i></p> <p><i>Die teilweise gewerbliche Nutzung der Gebäude ("untergeordnet") ist mit den Quartier- und Strukturerehaltungszielen vereinbar. Eine weitergehende bzw. vollständige gewerbliche Umnutzung scheint hingegen nicht sachgerecht.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	Art. 17e Nutzungsmass und Bauweise	
	<p>1) Eine Ausnutzungsziffer ist nicht vorgesehen.</p> <p>2) Bauliche Veränderungen wie Um- und Ausbauten sowie An- und Erweiterungsbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum vorhandenen Bauvolumen stehen.</p> <p>3) Die geschlossene Bauweise ist in der Regel nicht zulässig. Bei nachweislicher Erfüllung von Art. 17b BZO kann die geschlossene Bauweise für das talseitige Strassengeschoss gestattet werden, wobei eine Gebäudelänge von 35 m nicht überschritten werden darf.</p> <p>4) Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn das bisherige Quartierbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus entsprechend Art. 17b BZO gesichert ist.</p>	<p><i>Auf eine eigentliche Ausnutzungsziffer kann verzichtet werden; sie ist schlicht nicht zweckmässig.</i></p> <p><i>Erweiterungen und Veränderungen haben die genannten Strukturmerkmale zu berücksichtigen und die gestalterischen Anforderungen zu erfüllen; in diesem qualitativen Rahmen sowie entsprechend der Grundmasse nach Abs. 3 ist das Nutzungsmass quasi frei.</i></p>
	Art. 17f Fachgutachten	
	Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten einholen oder ein Modell verlangen.	<p><i>Es liegt in der Natur der Sache, dass QEZ-Bestimmungen in einigen Belangen Beurteilungs- und Ermessensspielraum bieten. Mit der Möglichkeit ein externes Fachgutachten einholen zu können, wird der Baubehörde ein einheitlicher Vollzug erleichtert.</i></p>
2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone	2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone	
<p>Art. 18 Massvorschriften</p> <p>1) In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16 m zulässig.</p> <p>2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehö-</p>	<p>Art. 18 Massvorschriften</p> <p>1) In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16 m zulässig.</p> <p>2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehö-</p>	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>he, mindestens jedoch 5 m.</p> <p>3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.</p>	<p>he, mindestens jedoch 5 m.</p> <p>3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.</p>	
<p>Art. 19 Erholungszone</p> <p>1) In den Erholungszone sind zulässig:</p> <p>a) am Seeufer: - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen - die bestehenden Hotels und Restaurants</p> <p>b) im Brand: - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur - Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</p> <p>c) im Züsack: - Tennisplatz mit Clubhaus</p> <p>d) im Eichstock: - Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen.</p> <p>e) im Gebiet Walchli: - Spielplatz für alle Altersstufen</p> <p>im Gebiet Würz: - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</p>	<p>Art. 19 Erholungszone</p> <p>1) In den Erholungszone sind zulässig:</p> <p>a) am Seeufer: - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen - die bestehenden Hotels und Restaurants</p> <p>b) im Brand: - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur - Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.</p> <p>c) im Züsack: - Tennisplatz mit Clubhaus</p> <p>d) im Eichstock: - Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen.</p> <p>e) im Gebiet Walchli: - Spielplatz für alle Altersstufen</p> <p>im Gebiet Würz: - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</p>	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>2) Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>3) Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>4) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	<p>2) Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.</p> <p>3) Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>4) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p>	
2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG	2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG	
<p>Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb</p> <p>1) Die Gewerbezone Farb kann alternativ zu den Bestimmungen von Art. 7 und 8 nach den Sonderbauvorschriften gemäss den nachstehenden Ziffern 2 und 3 überbaut werden.</p> <p>2) Wohnnutzung bis zu 25% der maximal zulässigen Baumasse ist erlaubt, sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> · das Projekt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt; · eine vollständige Baueingabe über die ganze Zone vorliegt; · der Nachweis erbracht ist, dass für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzver- 	<p>Aufgehoben bzw. ersetzt durch:</p> <p>Art. 20 Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung</p> <p>1) Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.</p> <p>2) In den Zonen W3 und WG3 kann bei der Erfüllung nachstehender Bedingungen in Teilen von den Vorschriften der Grundordnung abgewichen werden.</p> <p>3) Bei bestehenden Bauten nach der Regelbauweise – ohne erhöhte Geschosszahl nach Art. 22.1 BZO – darf das zonenkonforme Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei nachweislich eine gute Einordnung und Gestaltung erreicht wird.</p>	<p><i>An der Gemeindeversammlung vom 17. September 2009 hat der Souverän dem privaten Gestaltungsplan "Färberei-Areal" zugestimmt. Dieser soll die bisherigen Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb ersetzen (SBV Farb werden damit obsolet und aufgehoben).</i></p> <p><i>An die Stelle der bisherigen SBV Farb sollen neue SBV für andere Gebietsbereiche und andere Zielsetzungen treten.</i></p> <p><i>Im Rahmen des Leitbildprozesses – als Vorphase dieser Ortsplanungsrevision – hat sich deutlich gezeigt, dass entsprechender Bedarf an preisgünstigem Wohnraum besteht (z.B. für Familien oder Betagte).</i></p> <p><i>Mit der SBV "Aufwertung und Verdichtung" für die Zonen W3 und WG3 wird ein diesbezügliches Anreizsystem geschaffen. Die Pflicht zum ausgewogenen Wohnungs-Mix soll den quartier- oder gar siedlungsin-ternen Wohnungswechsel der älteren Generation erleichtern und begünstigen. Bei Einhaltung gewisser "Spielregeln" (u.a. gute bzw. besonders gute Einord-</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>ordnung eingehalten sind;</p> <ul style="list-style-type: none"> · die entsprechende Überbauung des ganzen Gebietes rechtlich gesichert ist. <p>3) Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der zulässige Wohnanteil bei jedem Zwischenstand nicht überschritten wird.</p> <p>4) Das bestehende Fabrikgebäude (die «blaue Fabrik») ist in seinem Gebäudeprofil und Erscheinungsbild grundsätzlich zu erhalten. Abweichungen vom heutigen Erscheinungsbild können bewilligt werden, wenn diese für Nutzungsänderungen nötig sind und dadurch der Gesamtcharakter nicht nachteilig beeinflusst wird.</p>	<p>4) Bei Neubauten sowie Ersatzneubauten ist anstelle des zonengemässen Dachgeschosses ein Vollgeschoss zulässig, wenn dabei nachweislich eine besonders gute Gestaltung erreicht wird, die Energiekennzahl 20% tiefer liegt als gesetzlich vorgeschrieben und der neu erstellte Wohnraum gesamthaft hindernisfrei anpassbar ist. Mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen (inkl. Flächen in Dach- und Untergeschossen) sind zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in ausgewogenem Mix und mit Wohnungsgrössen entsprechend der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung zu verwenden. Die gemäss Verordnung vorgeschriebenen Mindestgrössen gelten als Maximalgrössen, wobei ein Spielraum von + 10% besteht.</p> <p>5) Die Ausnutzungsziffer erhöht sich bei Erfüllung der Anforderungen auf max. 80%, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (ohne DG) und die Gebäudehöhe auf 13.5 m.</p> <p>6) Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen können vollständig für Wohnzwecke genutzt werden.</p> <p>7) Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Arealüberbauungen. Sie können bei Neu- oder Ersatzneubauten auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 21 und 22 BZO kombiniert werden.</p> <p>8) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten einholen oder ein Modell verlangen.</p>	<p><i>nung und Gestaltung = weitergehend als befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 PBG; energieeffiziente Bauweise und preisgünstigem Wohnungsbau bei 20% der Geschossflächen) darf das Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden.</i></p> <p><i>Anwendung findet diese SBV in den bereits gut ausgenutzten Zonen W3 / WG3. Diese befinden sich oftmals zentrumsnah und sind gut durch ÖV erschlossen (sinnvolle Verdichtung) oder entlang lärmiger Strassen, wo eine Aufwertung durch auf die Immissionssituation abgestimmte Ersatzneubauten förderlich oder wünschbar wäre.</i></p> <p><i>Ausnutzungsziffer gemäss Regelbauweise: W3 60%; WG3 60% und 10% Zuschlag für Gewerbe</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>Art. 20a Sonderbauvorschrift für die Gewerbezone Böhni</p> <p>In der Gewerbezone Böhni darf auf der Parzelle Nr. 9444 (ehemaliger Sportplatz) die Gesamthöhe für einzelne Bauten oder Bauteile bis auf max. 25 m erhöht werden, sofern damit eine gestalterisch und betrieblich gesamthaft bessere Lösung ermöglicht wird und die übrigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO eingehalten sind.</p>	<p>Art. 20a Sonderbauvorschrift für die Gewerbezone Böhni</p> <p>In der Gewerbezone Böhni darf auf der Parzelle Nr. 9444 (ehemaliger Sportplatz) die Gesamthöhe für einzelne Bauten oder Bauteile bis auf max. 25 m erhöht werden, sofern damit eine gestalterisch und betrieblich gesamthaft bessere Lösung ermöglicht wird und die übrigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO eingehalten sind.</p>	
<p>3. BESONDERE INSTITUTE</p>	<p>3. BESONDERE INSTITUTE</p>	
<p>3.1 Arealüberbauungen</p>	<p>3.1 Arealüberbauungen</p>	
<p>Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche</p> <p>1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.</p> <p>2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².</p>	<p>Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche</p> <p>1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen ausser in den Kern- und Quartiererhaltungszonen zulässig.</p> <p>2) Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m².</p>	<p><i>In den Kern- und Quartiererhaltungszonen machen Arealüberbauungen keinen Sinn. Mit den zulässigen Abweichungen würde jeweils der verfolgte Zonen-zweck derart unterwandert, dass die in § 71 PBG geforderte gute Gestaltung im Lichte der spezifischen Zonenvorschriften gar nicht erreichbar ist.</i></p> <p><i>Hingegen sollen mit der Reduktion der Mindestfläche die Grundstücksstruktur der Gemeinde besser berücksichtigt und damit die Anwendung des sinnvollen Instruments Arealüberbauung gefördert werden.</i></p>
<p>Art. 22 Bauvorschriften</p> <p>1) Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich–Luzern ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschoszahl gemäss Art. 3 zulässig.</p> <p>2) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.</p>	<p>Art. 22 Bauvorschriften</p> <p>1) Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich–Luzern und bei Terrassenhäusern ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschoszahl gemäss Art. 3 zulässig.</p> <p>2) Die Gebäudelänge ist ausser bei Terrassenhäusern nicht beschränkt.</p>	<p><i>Da die Arealbauweise auch bei Terrassenhäusern anwendbar ist und künftig eine geringere Mindestarealfläche gelten soll, müssen für diese Sonderbauform nachvollziehbare Einschränkungen statuiert werden (vgl. Abs. 1 und 2).</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>3) Im Innern des Areals sind die Abstände frei. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.</p> <p>4) Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.</p>	<p>3) Im Innern des Areals sind die Abstände frei. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.</p> <p>4) Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.</p> <p>5) Ein Ausnützungszuschlag von 10% wird gewährt, wenn mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen (inkl. Flächen in Dach- und Untergeschossen) zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum in ausgewogenem Mix und mit Wohnungsgrössen entsprechend der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung verwendet werden. Die gemäss Verordnung vorgeschriebenen Mindestgrössen gelten als Maximalgrössen, wobei ein Spielraum von + 10% besteht. Bei der Erneuerung oder Erweiterung bestehender Arealüberbauungen kann der Ausnützungszuschlag im Rahmen des Verfahrens nach § 69 ff PBG und unter Einhaltung der vorgehenden Anforderungen nachträglich beansprucht werden.</p> <p>6) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten einholen oder ein Modell verlangen.</p>	<p><i>Analog zur SBV "Aufwertung und Verdichtung" soll mit dem Ausnützungszuschlag auch bei Arealüberbauungen ein Anreiz geschaffen werden (wiederum gekoppelt an preisgünstigen Wohnungsbau).</i></p>
<p>3.2 Terrassenhäuser</p>	<p>3.2 Terrassenhäuser</p>	
<p>Art. 23 Bauvorschriften</p> <p>1) An Hanglagen dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> · die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten; 	<p>Art. 23 Bauvorschriften</p> <p>1) An Hanglagen dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> · die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten; 	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>· seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen;</p> <p>· und die Tiefe der einzelnen Geschosstufen im Maximum 14 m beträgt.</p> <p>2) Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.</p> <p>3) Der seitliche Mehrlängenzuschlag beträgt im Maximum 3 m.</p> <p>4) Bei dieser Bauweise ist auch in den Zonen W1 und W2 eine Gebäudelänge von max. 40 m, gemessen in der Falllinie, zulässig.</p>	<p>· seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen;</p> <p>· und die Tiefe der einzelnen Geschosstufen im Maximum 14 m beträgt.</p> <p>2) Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.</p> <p>3) Der seitliche Mehrlängenzuschlag beträgt im Maximum 3 m.</p> <p>4) Bei dieser Bauweise ist auch in den Zonen W1 und W2 eine Gebäudelänge von max. 40 m, gemessen in der Falllinie, zulässig.</p> <p>5) Die Terrassen sind räumlich wirksam zu begrünen, damit die mehrgeschossige Erscheinung reduziert wird. Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern.</p>	<p><i>Speziell für Terrassenbebauungen formulierte gestalterische Anforderungen, da die üblichen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung u.dgl. bei Terrassenhäusern nicht greifen bzw. schwierig anzuwenden sind.</i></p>
<p>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p>	<p>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p>	
<p>Art. 24 Besondere Gebäude</p> <p>1) Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 7% der massgeblichen Grundfläche bedecken.</p> <p>2) Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.</p> <p>3) Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.</p>	<p>Art. 24 Besondere Gebäude</p> <p>1) Besondere Gebäude dürfen gesamthaft nicht mehr als 7% der massgeblichen Grundfläche bedecken.</p> <p>2) Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.</p> <p>3) Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.</p>	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>Art. 25 Dachaufbauten über Flachdächern</p> <p>1) Die Längenbegrenzung von Dachaufbauten über Flachdächern gemäss § 292 PBG gilt nicht für:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und die Dachfläche nicht mehr als 1.00 m überragen b) seitlich offene und nicht überdeckte Pergolen c) Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.50 m d) offene Geländer. 	<p>Art. 25 Attikageschosse</p> <p>1) Attikageschosse dürfen weder 75% der gemäss § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Fläche noch 75% der anrechenbaren Fläche des darunter liegenden Geschosses übersteigen.</p> <p>2) Sie dürfen frei angeordnet werden, soweit sie nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten und eine gute Einordnung erreicht wird.</p> <p>3) Ausser Ansatz der gemäss Abs. 1 ermittelten Fläche fallen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten b) Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m c) offene Geländer 	<p><i>Der bisherige Art. 25 wird komplett revidiert.</i></p> <p><i>Untersuchungen neuerer Baugesuche lassen folgern, dass Architektur, Volumetrie und kubische Gliederung in jüngster Zeit sehr stark vom Primat der Erzielung grösstmöglicher Attikageschosse bestimmt werden. Dies führt dazu, dass die Grundrisse und Volumen tendenziell "aufgeblasen" werden. In Zusammenhang mit der sehr starken Ausrichtung auf den See schlägt sich dies letztlich oftmals in einer für das Quartier abträglichen Körnigkeit / Gesamterscheinung nieder.</i></p> <p><i>Mit der künftig zulässigen freien Anordnung der Attikageschosse und der gleichzeitigen Limitierung der max. zulässigen Attika-Flächen soll diesem Umstand entgegengewirkt werden.</i></p> <p><i>Die weiteren Belange gemäss Abs. 3 sind als flankierende Gestaltungsgrundsätze zu verstehen. Sie gewährleisten, dass Attika-Geschosse inskünftig auch als solche in Erscheinung treten und nicht als Vollgeschosse wahrgenommen werden (wie heute zum Teil der Fall).</i></p>
<p>Art. 26 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>1) Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Wohngebäuden: Abstellplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) 	<p>Art. 26 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>1) Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Wohngebäuden: Abstellplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) 	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>b) bei Büro- und Geschäftshäusern: Abstellplatz pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</p> <p>c) bei Industrie- und Gewerbebauten: Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</p> <p>2) Massgebend ist die resultierende höhere Zahl der Parkplätze, Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.</p> <p>3) Bei Wohnbauten ist zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen, zu bezeichnen und für dessen Nutzung sicherzustellen. Garagenvorplätze, die nicht als Zufahrt für Dritt-/Sammelgaragen dienen, dürfen als Besucherparkplätze angerechnet.</p> <p>4) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.</p> <p>5) Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die SNV-Normen.</p> <p>6) In Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte auf 75% des gemäss Abs. 1) bis 5) errechneten Bedarfs. Als gut erschlossen gilt ein Bereich von 500 m Fusswegdistanz bis zu den Bahnhof-Perronzugängen und ein Bereich von 300 m ab Bushaltestellen, die mindestens zeitweise im Halbstundentakt bedient werden.</p>	<p>b) bei Büro- und Geschäftshäusern: Abstellplatz pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</p> <p>c) bei Industrie- und Gewerbebauten: Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</p> <p>2) Massgebend ist die resultierende höhere Zahl der Parkplätze, Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.</p> <p>3) Bei Wohnbauten ist zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Fahrzeugabstellplätzen pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen, zu bezeichnen und für dessen Nutzung sicherzustellen. Garagenvorplätze, die nicht als Zufahrt für Dritt-/Sammelgaragen dienen, werden als Besucherparkplätze angerechnet.</p> <p>4) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.</p> <p>5) Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die SNV-Normen.</p> <p>6) In Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte auf 75% des gemäss Abs. 1) bis 5) errechneten Bedarfs. Als gut erschlossen gilt ein Bereich von 500 m Fusswegdistanz bis zu den Bahnhof-Perronzugängen und ein Bereich von 300 m ab Bushaltestellen, die mindestens zeitweise im Halbstundentakt bedient werden.</p>	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>7) In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner auf 75%.</p> <p>8) Bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesicherten Car-Sharings oder bei zwingender Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und die Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt werden.</p>	<p><i>Mit den beiden neuen Abs. 7 und 8 werden zeitgemässe Möglichkeiten geschaffen, die Anzahl Pflichtabstellplätze auch für die Wohnnutzung angemessen reduzieren zu können (in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte oder bei Vorliegen spezieller Verhältnisse).</i></p> <p><i>Die Reduktionsmöglichkeit ist derart begrenzt, dass keine abträglichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu erwarten sind (wildes Parkieren usw.).</i></p>
<p>Art. 27 Umgebungsgestaltung</p> <p>1) Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>2) Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge auf die technisch notwendigen Minimalmasse zu beschränken.</p> <p>3) Für Gartenmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen gilt eine maximale Höhe von 1.40 m ab Belag, sofern sie nicht dem Lärmschutz dienen.</p>	<p>Art. 27 Umgebungsgestaltung</p> <p>1) Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>2) Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zusammenzulegen. Deren Freilegung darf im Normalfall höchstens auf der halben Strassenanstosslänge des Grundstücks erfolgen.</p> <p>3) Aufschüttungen sind minimal zu halten und sollen in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.</p> <p>4) Umgebungsflächen, insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen sind gut zu gestalten, räumlich wirksam sowie standortgerecht und struktureich zu bepflanzen. Gestaltete Oberflächen sind weitgehend unversiegelt vorzusehen. Ein entsprechendes Umgebungsgestaltungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p>5) Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge auf die technisch notwendigen Minimalmasse zu beschränken.</p> <p>6) Für Gartenmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen gilt eine maximale Höhe von 1.40 m ab Belag, sofern sie nicht dem Lärmschutz dienen.</p>	<p><i>Der sinnvollen und guten Grundsatzbestimmung gemäss Art. 27 Abs. 1 der rechtskräftigen BZO wird in der Praxis zu wenig nachgelebt; insbesondere ergeben sich Schwierigkeiten im Vollzug bzw. der baupolizeilichen Kontrolle.</i></p> <p><i>Mit den neuen Abs. 2 und 3 sollen einerseits die Vollzugsproblematik gelöst und andererseits der qualitativen Grundsatzbestimmung nach Abs. 1 durch quantitative/messbare Vorschriften Nachdruck verschafft werden.</i></p> <p><i>Mit der künftigen Pflicht ein aussagekräftiges Umgebungsgestaltungskonzept als zwingenden Bestandteil der Baugesuchsakten einzureichen, werden die Beurteilungsmöglichkeiten der Baubehörde erheblich verbessert.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	Art. 27a Flachdachbegrünung Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.	<i>Extensiv begrünte Flachdachkonstruktionen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsökologie.</i>
Art. 28 Spiel- und Ruheflächen 1) Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.	Art. 28 Spiel- und Ruheflächen 1) Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.	
Art. 29 Abstellflächen 1) Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. 2) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.	Art. 29 Abstellflächen 1) Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen und -anhänger, Fahrräder sowie Motorfahräder bereitzustellen. 2) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.	<i>Ergänzung aufgrund gewandelter gesellschaftlicher Ansprüche.</i>
Art. 30 Aussichtsschutz 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt. 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt. 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.	Art. 30 Aussichtsschutz 1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt. 2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt. 3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.	

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
<p>Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen</p> <p>1) In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):</p> <ul style="list-style-type: none"> · Zonen W1, W2, W3 Stufe II · Zonen WG2, WG3, WG4, K, Z, WGS, E, F Stufe III · Zone G Stufe IV · Zone Oe Stufe II oder III <p>gemäss Eintrag im Zonenplan.</p> <p>2) In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In diesen Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen die Abstände, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer frei. Zudem sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn dadurch ein wirksamer Lärmschutz erleichtert wird.</p>	<p>Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen</p> <p>1) In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):</p> <ul style="list-style-type: none"> · Zonen W1, W2, W3 Stufe II · Zonen WG2, WG3, WG4, K_A, K_B, QEZ Z, WGS, G, E, F, R Stufe III · Zone Oe Stufe II oder III <p>gemäss Eintrag im Zonenplan.</p> <p>2) In den im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. In diesen Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen die Abstände, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer frei. Zudem sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn dadurch ein wirksamer Lärmschutz erleichtert wird.</p>	<p><i>Eine Zone mit Empfindlichkeitsstufe IV ist nur für produzierende Industrien erforderlich (stark störende Nutzungen). In Thalwil existieren keine solchen Betriebe. Zudem besteht auch nicht die Absicht, solche anzusiedeln.</i></p> <p><i>Die Gewerbebezonen werden üblicherweise von mässig störenden Betrieben besiedelt (wie auch in Thalwil). Für solche Nutzungen ist eine ES III vollkommen ausreichend. Damit ergeben sich auch weniger Konflikte im Nahbereich zu Wohnzonen mit ES II oder mit Dienstleistungsbetrieben in der Gewerbezone; die Ansiedlung stark störender Betriebe ist damit richtigerweise zugleich ausgeschlossen.</i></p>
<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.</p>	<p>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</p>	<p><i>Gemäss Art. 48 Abs. 3 PBG kann für bestimmte Teilbereiche eine Pflicht zum Gestaltungsplan statuiert werden. Dies setzt voraus, dass ein wesentliches öffentliches Interesse besteht (u.a. Ortsbild-, Landschafts- oder Immissionsschutz, differenzierte bauliche Verdichtung).</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>Art. 32a GP-Pflicht Schwarzenbachwiese</p> <p>Die Schwarzenbachwiese ist für eine Wohnüberbauung mit ansprechender Dichte bestimmt. Mit einem Gesamtkonzept sind die Erhaltung und Integration des Ensembles von Wohnhaus und Scheune (ohne Anbauten), ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang von den historischen Kerngebieten "Platte" und "Katzenbrunnen" zum weiteren Siedlungsgebiet zu gewährleisten sowie angemessene Wohnflächen in ausgewogenem Mix für Familien und ältere Generationen zu ermöglichen. Eine Fuss- und Radwegverbindung zwischen Adler- und Grundsteinweg sichert die angestrebte Durchlässigkeit. Ein qualitativvolles Richtprojekt mit Aussagen zu Freiräumen, Erschliessung und Parkierung – als Ergebnis eines in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchgeführten Konkurrenzverfahrens in Städtebau / Architektur – bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan (Projektplanung). Als zulässige Abweichungen von der Grundordnung bzw. Anforderungen gelten für Konkurrenzverfahren wie Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AZ max. 100% für Wohn- oder Mischnutzung, inkl. Bestand, Zuschlag für Gewerbe entfällt - Nutzweise: vorrangig Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe; mässig störendes Gewerbe ist nur in der bestehenden Scheune zulässig - Gebäudehöhe: max. 14 m - Geschossigkeit / Gesamthöhe: max. 4 VG und 1 UG oder 1 DG (Attika), Gesamthöhe max. 16.5 m <p>Die Höhenbeschränkungen können im Bereich von Geländesenkungen um max. 1.50 m überschritten</p>	<p><i>Die Schwarzenbachwiese liegt relativ zentral und gleichzeitig in dem für Thalwil sehr wichtigen Ortsbild "Platte".</i></p> <p><i>Für das Areal wird inskünftig eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung angestrebt. Die Einpassung in die empfindliche Umgebung sowie die Integration erhaltenswerter Bausubstanz ist zugleich von hoher Wichtigkeit.</i></p> <p><i>Das Areal soll von der Kernzone A (AZ 80%) in die WG3 (AZ 60 / 70%) umgezont werden.</i></p> <p><i>Als Konkurrenzverfahren gelten Studienaufträge und Projektwettbewerbe im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>werden, wenn damit nachweislich eine bessere Lösung sowie eine besonders gute Einordnung und Gestaltung erreicht wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachform: Flachdach oder Pultdach mit einer max. Neigung von 10° - Gebäudelänge: frei 	
	<p>Art. 32b Gestaltungsplanpflicht Zentralplatz</p> <p>Im Bereich des Knotens Schwandelstrasse - Gotthardstrasse ist unter möglichem Einbezug des Bahnareals ein öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. An der Gotthardstrasse sind eine auf die Verkehrsplanung abgestimmte Anzahl Bushalteplätze sowie die Zu- und Wegfahrten zu der mit den künftigen Neubauten zu erstellenden Unterniveaugarage mit öffentlichen und privaten Parkierungsmöglichkeiten zu realisieren. Die anteilige Ausnützung der für eine ansprechende Platzgestaltung beanspruchten privaten Grundstücksflächen können – durch ortsbaulich verträgliche Umlagerungen, Abweichungen von den Grundmassen und der Bauweise der Zentrumszone – mindestens voll bzw. mit einem Bonus von bis zu 20% kompensiert werden; Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind nicht gestattet (als massgebender gewachsener Boden gilt das Niveau Gotthardstrasse). Vorausgesetzt bleibt eine baulich-gestalterisch hochwertige Gesamtlösung entsprechend Art. 9a BZO, welche im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens in Städtebau und Architektur zusammen mit der öffentlichen Hand zu finden ist. Die Freiraumgestaltung richtet sich nach dem für das Zentrum geltenden Konzept.</p>	<p><i>Wie bereits bei den Änderungen der Vorschriften zur Zentrumszone ausgeführt, gilt es das Thalwiler Zentrum künftig sukzessive städtebaulich aufzuwerten und zu stärken.</i></p> <p><i>Im neuralgischen Bereich Zentralplatz stellen sich verschiedene ortsbauliche Ansprüche/Anforderungen, die alleinig mit den Bestimmungen der BZO nicht befriedigend erfüllt werden können. Mit einem Gestaltungsplan sollen die unterschiedlichen Interessen der betroffenen privaten Grundstücksbesitzer und der öffentlichen Hand abgestimmt und eine für alle Seiten sinnvolle Lösung ermöglicht und gesichert werden.</i></p> <p><i>Gemäss GP-Zielsetzungen sind Hochhäuser per se ausgeschlossen; die zulässigen Abweichungen werden hingegen Bestandteil der Regelvorschriften.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>Art. 32c Gestaltungsplanpflicht Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse</p> <p>1) Für das ganze Gebiet gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen der Zentrumszone gemäss Art. 9a BZO.</p> <p>2) Die zusätzlichen Zielsetzungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen. - Die Schaffung von benutzerfreundlichen öV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie rationellen Parkieranlagen für bisherige und neue Nutzungen sowie für Besucher der Gotthardstrasse. - Die Verwendung oder der Ersatz nicht mehr benötigter Bahngelände für möglichst publikumsorientierte Nutzungen. <p>3) Weitere Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Zentrumszone sind die Geschosshöhe sowie die Anordnung des 5. Vollgeschosses frei. - Das Ausmass verkehrserzeugender Nutzungen ist auf die Kapazität der Erschliessung abzustimmen. - Die maximal zulässige Parkplatzzahl für neue Wohnnutzungen ist auf 75% des nach Art. 26 BZO ermittelten Pflichtbedarfs beschränkt. - Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Art. 21 ff BZO bzw. § 71 PBG sind bei sinnvoller Abgrenzung und Umsetzung der vorgehenden Zielsetzungen ab einer Mindestfläche von 2'000 m² zulässig. 	<p><i>Das durch den ÖV hervorragend erschlossene und äusserst zentral gelegene Gebiet "Bahnhof – Bahnunterführung Ludretikonerstrasse" wird heute durch eine grosse P+R-Anlage sowie einzelne, mehrheitlich feingliedrige Gebäude geprägt. Ähnlich wie im Zentrum fehlt es dem Ort an Ausstrahlung.</i></p> <p><i>Mit der Gestaltungsplanpflicht – welche teilgebietsweise erfüllt werden kann – wird für künftige Neu- und Umnutzungen ein Gesamtkonzept im Sinne von Arealüberbauungen sichergestellt.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>Art. 32d Etzliberg</p> <p>Das Gebiet um den Hof Etzliberg ist für qualitativ hochwertige Wohnnutzungen bestimmt. Mit der Überbauung ist insbesondere zur Kernzone "Etzliberg" sowie zur bestehenden südlichen Bebauung ein guter ortsbaulicher Übergang und die Integration des Hof-Ensembles an der Etzliberg-/Säumerstrasse zu gewährleisten. Mittels einer Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung durch das nördliche Teilgebiet ist eine angemessene Durchlässigkeit sicherzustellen. Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Art. 21 ff BZO sind möglich, wenn sie jeweils die zusammenhängende Fläche nördlich oder südlich der Etzlibergstrasse umfassen und ergänzend zu § 71 PBG die vorgehenden Zielsetzungen umgesetzt werden.</p>	<p><i>Ausgangslage und öffentliche Interessen in weiten Teilen analog GP-Pflicht "Schwarzenbachwiese".</i></p> <p><i>Das Gebiet soll unverändert der W2 zugewiesen bleiben.</i></p>
	<p>Art. 32e Breiteli</p> <p>Für die Erneuerung oder den Ersatz der einstigen Arbeiterwohnsiedlung gelten folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung oder Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien in ausgewogenem Mix. - Erweiterungs- und Anbauten sowie Ersatzneubauten haben hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sowie an die Freiraumqualität zu erfüllen. <p>Das Richtprojekt ist im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens zu erarbeiten.</p>	<p><i>Nach dem Rückzug der Gemeindeversammlungs-Vorlage "Wohnsiedlung Breiteli – vice versa" im November 2006 soll die künftige Überbauung über ein Gestaltungsplanverfahren entwickelt werden. Hierfür werden – ohne Vorwegnahme der eigentlichen Lösung – die massgeblichen Ziele festgelegt. Parallel dazu ist eine Umzonung von der W2 in die W3 vorgesehen.</i></p> <p><i>Als Konkurrenzverfahren gelten Studienaufträge und Projektwettbewerbe im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.</i></p>

Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005	Geänderte Bau- und Zonenordnung 2010	Erläuterungen
	<p>Art. 32f Böniweg</p> <p>Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zweckmässige und flächensparende Erschliessung. - Gute Integration der Bauten, Freiräume und des öffentlichen Fussweges in das bestehende Umfeld. - Sinnvolle Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbezone und der Tischenloostrasse (Lärm-schutz). - Schaffung von mehrheitlich preisgünstigem Wohnraum für Familien in ausgewogenem Mix. <p>Das Richtprojekt ist im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens zu erarbeiten.</p>	<p><i>Im Rahmen vorliegender Ortsplanungsrevision soll die Freihaltezone am Böniweg in eine Mischzone WG3 umgezont werden. Gemäss kantonalem Richtplan liegt das gesamte Gebiet im (kantonalen) Siedlungsgebiet, womit die Gemeinde autonom über ein entsprechendes Geschäft befinden kann.</i></p> <p><i>Eine Erschliessungsstudie sowie Abklärungen mit den kantonalen Fachstellen haben die Realisierbarkeit einer Überbauung an diesem Orte bestätigt.</i></p> <p><i>Im Sinne einer Qualitätssicherung sowie einer Verpflichtung der öffentlichen Hand betreffend "Verwendung" der Gemeindeflächen werden massgebliche Ziele für die bevorstehende Arealentwicklung festgeschrieben.</i></p> <p><i>Als Konkurrenzverfahren gelten Studienaufträge und Projektwettbewerbe im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.</i></p>
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
<p>Art. 33 In-Kraft-Treten</p> <p>1) Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 2. Februar 1971 samt allen seitherigen Änderungen.</p> <p>2) Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.</p>	<p>Art. 33 In-Kraft-Treten</p> <p>1) Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft und ersetzt die letztmals mit BD-Nr. 207/2005 genehmigte Bauordnung mit Zonenplan vom 18. März 2005.</p> <p>2) Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.</p>	<p><i>Formelle Änderungen.</i></p>

