

## Teilrevision 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 .....

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.

**Stand: Auflage Gemeindeversammlung, 08.12.11**

PLANAR

AG für Raumentwicklung

(vormals Hesse+Schwarze+Partner)

Rigistrasse 9

8006 Zürich

Tel. 044 421 38 38 Fax 044 421 38 20

info@planar.ch www.planar.ch

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

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| <b>Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005</b> | <b>Geänderte Bau- und Zonenordnung</b> | <b>Erläuterungen</b> |
|---|--|----------------------|

**BAUORDNUNG**

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.

**1. ZONENPLAN****Art. 1 Zonen**

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

| Zone  | Abkürzung | Farbe im Zonenplan |
|---|-----------|--------------------|
| · Zweigeschossige Wohnzone                        | W1        | gelb               |
| · Zweigeschossige Wohnzone                        | W2        | orange             |
| · Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung | WG2       | orange/violett     |
| · Dreigeschossige Wohnzone                        | W3        | hellrot            |
| · Dreigeschossige Wohnzone                        | WG3       | hellrot / violett  |
| · Gewerbeleichterung                              |           |                    |
| · Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung | WG4       | dunkelrot/violett  |
| · Wohnzone mit Gewerbeleichterung am Seeufer      | WGS       | violett /grün      |
| · Gewerbezone                                     | G         | violett            |

**BAUORDNUNG**

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.

**1. ZONENPLAN****Art. 1 Zonen**

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

| Zone  | Abkürzung | Farbe im Zonenplan |
|---|-----------|--------------------|
| · Zweigeschossige Wohnzone                        | W1        | gelb               |
| · Zweigeschossige Wohnzone                        | W2        | orange             |
| · Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung | WG2       | orange/violett     |
| · Dreigeschossige Wohnzone                        | W3        | hellrot            |
| · Dreigeschossige Wohnzone                        | WG3       | hellrot / violett  |
| · Gewerbeleichterung                              |           |                    |
| · Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung | WG4       | dunkelrot/violett  |
| · Wohnzone mit Gewerbeleichterung am Seeufer      | WGS       | violett /grün      |
| · Gewerbezone                                     | G         | violett            |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  |    |           | Geänderte Bau- und Zonenordnung  |         |           | Erläuterungen                                   |
|---|----|-----------|--|---------|-----------|---|
| · Zentrumszone  | Z  | dunkelrot | · Zentrumszone   | Z       | dunkelrot | <i>Präzisierung</i><br><i>Ergänzungen / neu</i> |
| · Kernzone  | K  | braun     | · Kernzone A / B   | KA / KB | braun     |   |
|   |    |           | · Quartiererhaltungszone   | QEZ     | rosa      |   |
| · Zone für öffentliche Bauten und Anlagen   | Oe | grau      | · Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  | Oe      | grau      |   |
| · Freihaltezone   | F  | grün      | · Freihaltezone  | F       | grün      |   |
| · Erholungszone   | E  | grün/grau | · Erholungszone  | E       | grün/grau |   |
| · Reservezone   | R  | weiss     | · Reservezone  | R       | weiss     |   |
| · Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan   | G  |           | · Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan  | G       |           |   |
| · Grundstücke und Kat.Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA)   | G  | violett   | Grundstücke und Kat.Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA)  | G       | violett   |   |
| <b>Art. 2 Massgebende Pläne</b>   |    |           | <b>Art. 2 Massgebende Pläne</b>  |         |           |   |
| 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5000 massgebend.  |    |           | 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.  |         |           |   |
| 2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 vom 28. Juni 1984.  |    |           | 2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 vom 28. Juni 1984.  |         |           |   |
| 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen ist der Spezialplan im Massstab 1:5000 massgebend.  |    |           | 3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen sind die Spezialpläne im Massstab 1:500 und 1:5'000 massgebend.  |         |           |   |
| 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. |    |           | 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. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermes- |         |           |   |

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| <b>Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005</b> | <b>Geänderte Bau- und Zonenordnung</b> | <b>Erläuterungen</b> |
|---|--|----------------------|

**2. BAUZONEN**

**2.1 Wohnzonen**

**Art. 3 Grundmasse**

1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

| Bestimmungen   | Zonen  |      |            |       |       |       |
|--|--|------|------------|-------|-------|-------|
|  | W1   | W2   | WG2<br>WGS | W3    | WG3   | WG4   |
| Max. Ausnützungsziffer   | 30 %   | 40 % | 40 %*      | 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 Grundlänge von 15m, max. jedoch bis 7 m |      |            |       |       |       |

\* In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.

\*\* Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge

sung definiert.

**2. BAUZONEN**

**2.1 Wohnzonen**

**Art. 3 Grundmasse**

1) In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

| Bestimmungen   | Zonen  |                |                   |                |                |       |
|--|--|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------|
|  | W1   | W2             | WG2<br>WGS        | W3             | WG3            | WG4   |
| Max. Ausnützungsziffer   | 30 %   | 40 %           | 40 % <sup>a</sup> | 60 %           | 60 %           | 70 %  |
| Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5.2)                                     |  |                | 10 %              |                | 10 %           | 10 %  |
| Max. Vollgeschosse   | 2  | 2              | 2                 | 3 <sup>b</sup> | 3 <sup>b</sup> | 4     |
| Max. Dachgeschosse   | 1  | 1              | 1                 | 1 <sup>b</sup> | 1 <sup>b</sup> | 1     |
| Max. anrechenbare Untergeschosse   | 1 <sup>c</sup>   | 1 <sup>c</sup> | 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 <sup>d</sup>  | 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 <sup>a</sup>  | ¼ der Mehrlänge über der Grundlänge von 15m, max. jedoch bis 7 m |                |                   |                |                |       |

<sup>a)</sup> In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.

<sup>b)</sup> Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung (Art. 20a) ist anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zulässig.

<sup>c)</sup> Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.

<sup>d)</sup> Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge

*Das Zulassen eines anrechenbaren Untergeschosses bis 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen in den Zonen W1 und W2 entspricht einem Bedürfnis und unterstützt grundsätzlich die Entwicklung nach innen.*

*Die teilweise Freigabe des UG ist als Chance für die Erhaltung der eher feingliedrigen Bebauungen in den Zonen W1 und W2 zu sehen, welche heute den Quartiercharakter noch weitgehend prägen und massgeblich zur vorhandenen Siedlungsqualität beitragen.*

*Daneben können auch gewisse Vollzugsprobleme gelöst bzw. bestehende widerrechtliche Nutzungen "geheilt" bzw. legalisiert werden.*

*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).*

*vgl. neuer Abs. 2 gemäss Antrag ARE aus Vorprüfung*

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen |
|--|--|---------------|
| <p>der Gebäude max. 50% der Seeanstosslänge des 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><b>Art. 4 Nutzweise</b></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><b>Art. 5 Gewerbeerleichterung</b></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><b>Art. 6 Bauweise</b></p> <p>1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> | <p>der Gebäude max. 50% der Seeanstosslänge des Grundstückes betragen, und es gilt eine Freiflächenziffer von min. 75%.</p> <p><sup>e)</sup> 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>2) Bei Grundstücken am Seeufer im Bereich von Landanlagen (Konzessionsland gemäss Plan der kant. Bau- und Zonenordnung) sind auch die z.T. von der BZO abweichenden Bestimmungen in der entsprechenden Richtlinie zu beachten.</p> <p><b>Art. 4 Nutzweise</b></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><b>Art. 5 Gewerbeerleichterung</b></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><b>Art. 6 Bauweise</b></p> <p>1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> |               |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen   |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
|---|--|---|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--|--|--|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--|
| <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 Gesamtlänge 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>2) Der Grenzbau ist in allen <b>Wohnzonen</b> 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 Gesamtlänge 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 (<b>Falllinie an der Fassade min. 10%</b>) 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><b>5) Bei anrechenbaren Untergeschossen ist die Freilegung derselben in jedem Falle auf den halben Gebäudemfang beschränkt.</b></p> | <p><i>Präzisierung und separate Regelung auch für die übrigen Zonen</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>vgl. Ausführungen zu Art. 3 neu.</i></p> |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
| <p><b>2.2 Gewerbezone</b></p>   | <p><b>2.2 Gewerbezone</b></p>  |   |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
| <p><b>Art. 7 Grundmasse</b></p>   | <p><b>Art. 7 Grundmasse</b></p>  |   |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
| <p>1) In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:</p>   | <p>1) In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:</p>  |   |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
| <table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Gewerbezone<br/>Wettinger</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Baumassenziffer</td> <td>max. 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>  |  |   | Gewerbezone<br>Wettinger | · Baumassenziffer | max. 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | <table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Gewerbezone<br/>Wettinger</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· Baumassenziffer</td> <td>max. 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> |  |  | Gewerbezone<br>Wettinger | · Baumassenziffer | max. 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |  |
|   |  | Gewerbezone<br>Wettinger  |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
| · Baumassenziffer   | max. 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  | 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
|   |  | Gewerbezone<br>Wettinger  |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |
| · Baumassenziffer   | max. 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  | 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |                          |                   |                                       |                                  |  |  |  |                          |                   |                                       |                                  |  |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  |              |         | Geänderte Bau- und Zonenordnung  |                      |                 | Erläuterungen   |
|---|--------------|---------|--|----------------------|-----------------|---|
| · Überbauungsziffer   | max. 50 % *  | 50 % *  | · Überbauungsziffer  | max. 50 % *          | 50 % *          |   |
| · Gebäudehöhe   | max. 12 m    | 12 m    | <del>· Gebäudehöhe</del>   | <del>max. 12 m</del> | <del>12 m</del> |   |
| · Gesamthöhe  | max. 16 m ** | 12 m ** | · Gesamthöhe   | max. 16 m **         | 12 m **         |   |
| · Grenzabstand  | min. 3.50 m  | 3.50 m  | · Grenzabstand   | min. 3.50 m          | 3.50 m          |   |
| * Eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 70% ist zulässig, sofern mindestens im Ausmass der zusätzlich überbauten Fläche Flachdächer als Grünflächen gestaltet werden.                    |              |         | * Eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 70% ist zulässig, sofern mindestens im Ausmass der zusätzlich überbauten Fläche Flachdächer als Grünflächen <b>gemäss Art. 27a</b> gestaltet werden.                              |                      |                 |   |
| ** Anstelle der Firsthöhe wird die Gesamthöhe eingeführt.   |              |         | <b>** Die Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen, höchsten Höhe (unabhängig der Dachform).</b>   |                      |                 | <i>Präzisierung zur besseren Verständlichkeit, da Dachform unter Gesamthöhe frei wählbar.</i>   |
| Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.   |              |         | Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.  |                      |                 |   |
| 2) Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten deren zonengemässe Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG. |              |         | 2) Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten deren zonengemässe Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.                                  |                      |                 |   |
| <b>Art. 8 Bauweise und Nutzweise</b>  |              |         | <b>Art. 8 Bauweise und Nutzweise</b>   |                      |                 |   |
| 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.  |              |         | 1) Die geschlossene Überbauung ist zulässig.   |                      |                 |   |
| 2) Grenzbau ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.   |              |         | <b>2) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.</b>   |                      |                 | <i>Regelung analog Wohnzonen in Art. 6</i>  |
| 3) Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.  |              |         | 3) Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. <b>Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind ausgeschlossen.</b> |                      |                 | <i>Mit der Begrenzung von Verkaufsflächen in der zentrumsnahen Gewerbezone wird einer weiteren, unnötigen Konkurrenzierung des Zentrums vorgebeugt.<br/>Güter des täglichen Bedarfs vgl. Wegleitung</i> |
| 4) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.                                   |              |         | 4) Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.  |                      |                 | <i>Eine Verlagerung der Einkaufsströme ins Gewerbegebiet bzw. auf den motorisierten Individualverkehr ist in mehrfacher Hinsicht unerwünscht und nicht zweckmässig.</i>                                 |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung | Erläuterungen |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
|---|---------------------------------|---------------|-------------------------------|--------|-----------------|--------|---------------|--------------|--|---------------|--------|-------------------------------|--------|------------------------------|--------|-------------|-------------|---------------|--------------|--|
| <p><b>2.3 Zentrumszone</b></p><br><p><b>Art. 9 Grundmasse</b></p> <p>1) In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ausnutzungsziffer Wohnen max. 100%</li> </ul><br><table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 4</td> </tr> <tr> <td>· anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· Dachgeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudehöhe</td> <td>max. 13.50 m</td> </tr> </table> | Vollgeschosse                   | max. 4        | · anrechenbare Untergeschosse | max. 1 | · Dachgeschosse | max. 1 | · Gebäudehöhe | max. 13.50 m | <p><b>2.3 Zentrumszone</b></p> <p><b>Art. 9 Zweck und Ziele</b></p> <p>Die Zentrumszone ist bestimmt für:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner lokalen und regionalen Bedeutung;</li> <li>2) eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiterer publikumsorientierter Nutzungen;</li> <li>3) eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen;</li> <li>4) einen öffentlichen Raum mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.</li> </ol> <p><b>Art. 9a Grundmasse</b></p> <p>1) In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gewerbenutzung im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils unbeschränkt</li> <li>· Wohnnutzung bis max. 2/3 der realisierten, anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Unter- und Dachgeschosse); Abweichungen können für zu Wohnnutzung geeignete Randlagen oder spezielle Nutzungen mit z.B. überhohen Räumen zugelassen werden.</li> </ul><br><table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 4</td> </tr> <tr> <td>· anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>· Firsthöhe</td> <td>max. 5.50 m</td> </tr> <tr> <td>· Gebäudehöhe</td> <td>max. 13.50 m</td> </tr> </table> | Vollgeschosse | max. 4 | · anrechenbare Untergeschosse | max. 1 | · anrechenbare Dachgeschosse | max. 1 | · Firsthöhe | max. 5.50 m | · Gebäudehöhe | max. 13.50 m | <p><i>Bestimmung zu Zweck und Zielen neu (Ergänzung).</i></p> <p><i>Das Zentrum soll sich zu einem auch städtebaulich wahrnehmbaren, gestärkten Geschäftszentrum mit regionaler Bedeutung entwickeln können.</i></p><br><p><i>Zur Förderung der publikumsorientierten Nutzungen wird das Wohnen in der Regel in einem angemessenen Umfang eingeschränkt, aber nicht ausgeschlossen. Anstelle der in diesem Fall wenig aussagekräftigen Ausnutzungsziffer soll die Wohnnutzung über einen max. zulässigen Wohnanteil geregelt werden.</i></p> <p><i>Das zulässige Nutzungsmass für Gewerbenutzungen wird lediglich der Vollständigkeit halber und zur Verdeutlichung ergänzt; dies stellt materiell keine Änderung gegenüber der bestehenden BZO dar.</i></p> <p><i>Die Firsthöhe wird von bisher 7.00 m (gemäss § 281 Abs. 1 lit. b. PBG) wie in Thalwil üblich auf 5.50 m begrenzt. Die realisierbare Gesamthöhe bei Schrägdachkonstruktion reduziert sich damit zweck-</i></p> |
| Vollgeschosse   | max. 4                          |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| · anrechenbare Untergeschosse   | max. 1                          |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| · Dachgeschosse   | max. 1                          |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| · Gebäudehöhe   | max. 13.50 m                    |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| Vollgeschosse   | max. 4                          |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| · anrechenbare Untergeschosse   | max. 1                          |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| · anrechenbare Dachgeschosse  | max. 1                          |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| · Firsthöhe   | max. 5.50 m                     |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |
| · Gebäudehöhe   | max. 13.50 m                    |               |                               |        |                 |        |               |              |  |               |        |                               |        |                              |        |             |             |               |              |  |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen  |
|---|---|--|
| <p>· Grenzabstand min. 5 m</p> <p><b>Art. 10 Bauweise</b></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>· Grenzabstand min. 5 m</p> <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. Über dem 5. Vollgeschoss sind nur noch kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig oder ein Technikgeschoss unter Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils für Attikageschosse.</p> <p><b>Art. 9b Nutzweise</b></p> <p>1) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.</p> <p>2) Wohnen ist zulässig, in Erdgeschossen nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten. Abweichungen können in für Wohnnutzung geeigneten Randlagen zugelassen werden.</p> <p><b>Art. 10 Bauweise</b></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 Gebäudereihe entlang der Gotthardstrasse sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt</li> </ul> | <p>mässigweise von bisher 20.50 m auf 19.00 m.</p> <p>Als Anreiz, aber auch als Möglichkeit der städtebaulichen Aufwertung des Zentrums, ist anstelle des Dachgeschosses ein 5. Vollgeschoss zulässig (zwingend Flachdach). Dieses ist auf der Hauptseite fassadenbündig anzuordnen (Publikumsseite, z.B. zur Gotthardstrasse). Hierbei ist eine grössere Gebäudehöhe von 16.50 m zulässig (entspricht zugleich der resultierenden Gesamthöhe, welche geringer ist, als bei Schrägdachbauweise).</p> <p>bisher unter Art. 10 Abs. 3 BZO (Umstellung)</p> <p>Publikumsorientierte Nutzungen sollen die Attraktivität des öffentlichen Raumes stärken. Zugleich wird wohnhygienisch ungünstigen Verhältnissen vorgebeugt.</p> <p>Der bisher zulässige, höhenmässig uneingeschränkte Grenzbau wird z.G. des angestrebten "Lückenprinzips" eingeschränkt.</p> <p>Als Anreiz zur städtebaulichen und zentrumsgerechten Aufwertung der "Hauptader" werden für die erste Gebäudereihe 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 differenzierte "Aufzonung"). Die Freihaltung von "Ab-</p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen   |
|--|--|---|
| <p><b>2.4 Kernzonen</b></p> <p><b>Art. 11 Kernzonenpläne</b></p> <p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen</li> <li>· im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten</li> <li>· im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.</li> </ul> <p><b>Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</b></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>3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zuläs-</p> | <p>bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Bauen auf die Verkehrsbaulinie Gotthardstrasse für alle Vollgeschosse Pflicht</li> <li>- der bahnseitige Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse zulässig.</li> </ul> <p><b>2.4 Kernzonen</b></p> <p><b>Art. 11 Kernzonenpläne</b></p> <p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen</li> <li>· im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten</li> <li>· im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.</li> </ul> <p><b>Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</b></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 <b>es</b> erfordert.</p> <p>3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zuläs-</p> | <p><i>fahrten" 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> <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 Abgrenzungen im Zonenplan (Umzonungen in Quartiererhaltungszone oder WG3; vgl. Änderungsplan).</i></p> <p><i>Abs. 3 wird dahingehend präzisiert, dass – verständlicherweise – auch die zulässigen, geringfügigen Ab-</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen   |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |     |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |  |            |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |              |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |
|---|--|---|------------|-----------------|--------|--------|-----------------|--------|--------|-------------------------------|--------|--------|---------------|-----|--------|---------------------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|--|--|------------|------------|-----------------|--------|--------|-----------------|--------|--------|-------------------------------|--------|--------|---------------|--------------|--------|---------------------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|----------------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|--|
| <p>sig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern diese zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.</p>  | <p>sig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. <b>In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.</b></p>   | <p><i>weichungen bei braun bezeichneten Gebäuden zu einer gesamthaft besseren Lösung führen müssen.</i></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>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>5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>   |   |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |     |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |  |            |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |              |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |
| <p><b>Art. 13 Massvorschriften für Neubauten</b></p>  | <p><b>Art. 13 Massvorschriften für übrige Neu- und Umbauten</b></p>  |   |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |     |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |  |            |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |              |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |
| <p>1) Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenützten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:</p>   | <p>1) <b>Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:</b></p>   | <p><i>Präzisierung in Abs. 1.</i></p>   |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |     |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |  |            |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |              |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |
| <table border="1"> <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 | <table border="1"> <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><b>9 m *</b></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 | <b>9 m *</b> | 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>Die Einhaltung der Massvorschriften befreit nicht von der Beachtung der Gestaltungsvorschriften (Hinweis in Wegleitung).</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   | <b>9 m *</b>   | 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><b>* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Ein-</b></p>  | <p><i>Damit gute architektonische Lösungen aufgrund der eher knappen zulässigen Gebäudehöhe in der Kernzone A nicht verunmöglicht werden, soll eine gering-</i></p> |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |     |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |  |            |            |                 |        |        |                 |        |        |                               |        |        |               |              |        |                     |           |           |                |           |           |                |          |          |             |             |             |  |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen  |
|---|---|--|
| <p>2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.</p> <p><b>Art. 14</b></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><b>Art. 15 Dächer</b></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 Zweckbestim-</p> | <p>ordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.</p> <p>2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.</p> <p>3) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.</p> <p><b>Art. 14 Einordnung und Gestaltung</b></p> <p>1) Durch die Stellung, Anordnung <b>und Gestaltung</b> 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 <b>harmonisch</b> ins Ortsbild einordnen.</p> <p><b>Art. 15 Dachgestaltung</b></p> <p>1) Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° (<del>alte Teilung</del>) vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten <b>oder historisch</b> rechtfertigen. Flachdächer sind für untergeordnete Bauten <b>und Gebäudeteile sowie Beson-</b></p> | <p><i>fügige Erhöhung der Gebäudehöhe bei schwierigen topografischen Verhältnissen erlaubt sein. Dies ist als Ausnahmefall zu betrachten.</i></p> <p><i>analog Regelung in Art. 6 Wohnzonen</i></p> <p><i>Ergänzung; neben Stellung und Anordnung ist in gleicher Masse die Gestaltung für die Gesamtwirkung relevant (Farbgebung, Materialisierung usw.).</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Redaktionelle Änderung und Ergänzung</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|---|--|--|
| <p>mung 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><b>Art. 16 Fassaden, Materialien</b></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</p> | <p><del>dere Gebäude</del> zulässig, <del>wenn sie sich aus der Zweckbestimmung des Gebäudes eindeutig ergeben</del>. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich <b>harmonisch</b> ins Orts- und Strassenbild einfügen.</p> <p>2) Schrägdächer sind <b>mit der Umgebung angepassten</b> Ziegeln einzudecken.</p> <p>3) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen <b>und dem Gebäude erkennbar unterordnen</b>.</p> <p>4) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>5) Schrägdächer sind <b>allseitig vorspringend auszugestalten</b>. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Art. 16 Fassaden, Materialien</b></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 Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.</p> <p>3) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind</p> | <p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Das Verhältnis von Aufbauten und Flächenfenstern zum Gesamtgebäude wird verdeutlicht (entspricht bisherigem Vollzug).</i></p> <p><i>Bei 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   | Erläuterungen   |
|---|---|---|
| <p>auch in den Kernzonen zulässig.</p> <p><b>Art. 17 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> | <p>auch in den Kernzonen zulässig.</p> <p><b>Art. 17 Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten <b>möglichst</b> weitgehend zu übernehmen.</p> <p><b>Art. 17a Abweichungen und Fachgutachten</b></p> <p>1) Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 15 - 17 können bewilligt werden, wenn eine bessere Lösung und Einordnung in das Ortsbild nachgewiesen wird.</p> <p>2) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.</p> <p><b>2.4a Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung"</b></p> <p><b>Art. 17b Zweck und Grundsätze</b></p> <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>Zweckmässige Verdeutlichung.</i></p> <p><i>Die bestehenden Kernzonenvorschriften bieten in vielen Belangen seit jeher Beurteilungs- und Ermessensspielraum. Mit der Möglichkeit, ein externes Fachgutachten verlangen zu können, kann der Baubehörde ein einheitlicher Vollzug erleichtert werden.</i></p> <p><i>Gesamthaft neu und ergänzend. Quartiererhaltungszone hat bisher nicht bestanden.</i></p> <p><i>Anstelle über eine Kernzone wird diese Siedlung künftig über eine adäquatere Quartiererhaltungszone geregelt. 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.</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). Die 100-jährigen Bauten sind weiterhin einem Wandel unterzogen. Aufgrund der eher kleinen Grundrissab-</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005 | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen  |
|--------------------------------------|---|--|
|                                      | <p><b>Art. 17c Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente</b></p> <p>Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Erscheinung des Gesamtensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Einzelbauten (durchgehende Baufluchten, regelmässige Bauabstände)</li> <li>▪ die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln</li> <li>▪ die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter- oder Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss)</li> <li>▪ das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrüntem Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz</li> </ul> <p><b>Art. 17d Nutzweise</b></p> <p>Die Quartiererhaltungszone "Perlatti-Siedlung" ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist</p> | <p><i>messungen haben vereinzelt bereits bauliche Erweiterungen stattgefunden. Weitere wahrnehmbare Veränderungen sind die Vergrösserung der Balkone sowie der eingeschossige Zusammenbau auf Strassenniveau für Garagen. In allen Fällen bestehen unterschiedlich gelungene Lösungen. Mit der Definition der massgeblichen Qualitäten der Siedlung sollen künftig vor allem gute Erweiterungen und Entwicklungen ermöglicht werden.</i></p> <p><i>Mit der Definition strukturbildender Merkmale und prägender Elemente wird der Siedlungsteil weitgehend charakterisiert (massgeblich zu wahren bzw. zu schonenden 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> <p><i>Lärmvorbelastung; wie bisher ES III (Art. 31 BZO). Die teilweise gewerbliche Nutzung der Gebäude ist mit</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen   |
|--|---|---|
|  | <p>in Erd- und Untergeschossen zulässig.</p> <p><b>Art. 17e Nutzungsmass und Bauweise</b></p> <p>1) Es gilt keine Ausnützungsziffer.</p> <p>2) Um-, An- und Ausbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Volumetrie und Gestaltung stehen.</p> <p>3) Neubauten haben gestalterisch die Zielsetzungen und Anforderungen in Art. 17b und 17c BZO zu erfüllen.</p> <p>4) Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss und besondere Gebäude gestattet.</p> <p>5) 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 Abs. 3 gesichert ist.</p> <p><b>Art. 17f Fachgutachten</b></p> <p>Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.</p> | <p>den Quartier- und Strukturhaltungszielen vereinbar. Eine weitergehende bzw. vollständige gewerbliche Umnutzung scheint hingegen nicht sachgerecht.</p> <p>Auf eine eigentliche Ausnützungsziffer wird verzichtet, da sie nicht zweckmässig ist (Erwähnung dient der Klarheit).</p> <p>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.</p> <p>Es liegt in der Natur der Sache, dass QEZ-Bestimmungen in einigen Belangen Beurteilungs- und Ermessensspielraum bieten. Mit der Möglichkeit, ein externes Fachgutachten verlangen zu können, wird der Baubehörde ein einheitlicher Vollzug erleichtert.</p> |
| <p><b>2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone</b></p> | <p><b>2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone</b></p>  |   |
| <p><b>Art. 18 Massvorschriften</b></p>   | <p><b>Art. 18 Massvorschriften</b></p>  |   |
| <p>1) In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16 m</p>                      | <p>1) In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16 m</p>   |   |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen |
|---|---|---------------|
| <p>zulässig.</p> <p>2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, 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><b>Art. 19 Erholungszone</b></p> <p>1) In den Erholungszone sind zulässig:</p> <p>a) am Seeufer:       - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen<br/>                          - die bestehenden Hotels und Restaurants</p> <p>b) im Brand:         - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur<br/>                          - 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<br/>   im Gebiet Würz:   - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</p> | <p>zulässig.</p> <p>2) Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, 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><b>Art. 19 Erholungszone</b></p> <p>1) In den Erholungszone sind zulässig:</p> <p>a) am Seeufer:       - Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen<br/>                          - <b>bestehendes Hotel</b> und Restaurants</p> <p>b) im Brand:         - Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur<br/>                          - 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<br/>   im Gebiet Würz:   - Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage</p> |               |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | 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><b>2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG</b></p> <p><b>Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb</b></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"> <li>· das Projekt die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt;</li> <li>· eine vollständige Baueingabe über die ganze Zone vorliegt;</li> <li>· der Nachweis erbracht ist, dass für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzver-</li> </ul> | <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><b>2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG</b></p> <p><b>Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb</b></p> <p><i>Aufgehoben (Beschluss Gemeindeversammlung vom 17. September 2009)</i></p> <p><b>Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3</b></p> <p>1) <i>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.</i></p> <p>2) <i>Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.</i></p> <p>3) <i>Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.</i></p> <p>4) <i>Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80% inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5.2 BZO, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (kein zusätzliches DG) und die</i></p> | <p><i>An der Gemeindeversammlung vom 17. September 2009 hat der Souverän dem privaten Gestaltungsplan "Färberei-Areal" zugestimmt. Dieser ersetzt die bisherigen Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb, welche damit aufgehoben sind.</i></p> <p><i>An die Stelle der bisherigen SBV Farb werden neue SBV für andere Gebietsbereiche und andere Zielsetzungen eingefügt.</i></p> <p><i>Im Rahmen des Leitlinienprozesses – 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 den SBV "Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3" wird ein diesbezügliches Anreizsystem geschaffen. Die Pflicht zum ausgewogenen Wohnungsangebot für alle Generationen soll auch den quartier- oder gar siedlungsinternen Wohnungswechsel der älteren Generation erleichtern und begünstigen. Bei Einhaltung gewisser "Spielregeln" darf das</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen   |
|---|--|---|
| <p>ordnung eingehalten sind;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· die entsprechende Überbauung des ganzen Gebietes rechtlich gesichert ist.</li> </ul> <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><b>Art. 20b Sonderbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel</b></p> <p>In der öffentlichen Zone Schulhaus Schwandel sind neben öffentlichen Bauten auch private Nutzungen zulässig, sofern dadurch die öffentliche Nutzung für Schulzwecke nicht eingeschränkt wird. Solche Bauten sind statisch so zu konzipieren, dass darüber eine dreigeschossige bauliche Nutzung für Schulzwecke jederzeit möglich ist.</p> <p><b>Art. 20a Sonderbauvorschrift für die Gewerbezone Böhni</b></p> <p>In der Gewerbezone Böhni darf auf der Parzelle Nr. 9444 (ehemaliger Sportplatz) die Gesamthöhe für ein-</p> | <p><b>Gebäudehöhe auf 13.5 m.</b></p> <p>5) Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.</p> <p>6) Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3 - 5 anwendbar, sofern mindestens 25% der zum Wohnen oder Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den preisgünstigen und ausnutzungseffizienten Wohnungsbau für alle Generationen gemäss Wegleitung reserviert sind.</p> <p>7) Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können 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 oder ein Modell verlangen.</p> <p><b>Art. 20b Sonderbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel</b></p> <p>In der öffentlichen Zone Schulhaus Schwandel sind neben öffentlichen Bauten auch private Nutzungen zulässig, sofern dadurch die öffentliche Nutzung für Schulzwecke nicht eingeschränkt wird. Solche Bauten sind statisch so zu konzipieren, dass darüber eine dreigeschossige bauliche Nutzung für Schulzwecke jederzeit möglich ist.</p> <p><b>Art. 20c Sonderbauvorschrift für die Gewerbezone Böhni</b></p> <p>1) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.</p> | <p><i>Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden (u.a. gute bzw. besonders gute Einordnung und Gestaltung = weitergehend als die "befriedigende Gesamtwirkung" gemäss § 238 PBG; preisgünstiger Wohnungsbau bei 25% der Geschossflächen).</i></p> <p><i>Anwendung finden 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 Immissions-situation abgestimmte Ersatz-Neubauten förderlich oder wünschbar ist.</i></p> <p><i>Ausnutzungsziffer gemäss Regelbauweise: W3 60%; WG3 60% und 10% Zuschlag für Gewerbe</i></p> <p><i>Der Artikel wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. November 2005 eingefügt (bisher in der gedruckten Version der Bau- und Zonenordnung vom 18. März 2005 nicht enthalten).</i></p> <p><i>Ergänzung</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen   |
|--|---|---|
| <p>zelne 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><b>3. BESONDERE INSTITUTE</b></p> <p><b>3.1 Arealüberbauungen</b></p> <p><b>Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche</b></p> <p>1) Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig.</p> <p>2) Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Art. 22 Bauvorschriften</b></p> <p>1) Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich–Luzern ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschosszahl gemäss Art. 3 zulässig.</p> <p>2) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.</p> <p>3) Im Innern des Areals sind die Abstände frei. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen</p> | <p>2) In der Gewerbezone Böni darf auf der Parzelle Nr. 9444 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 <del>und die übrigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZO eingehalten sind.</del></p> <p><b>3. BESONDERE INSTITUTE</b></p> <p><b>3.1 Arealüberbauungen</b></p> <p><b>Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche</b></p> <p>1) Arealüberbauungen sind in allen <del>Wohnzonen, Wohn- / Gewerbezon</del>en und Gewerbezon</p> en zulässig. <p>2) Die Mindestarealfläche beträgt <del>4'000 m<sup>2</sup>.</del> <b>3'000 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Art. 22 Bauvorschriften</b></p> <p>1) Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich–Luzern <b>und bei Terrassenhäusern</b> ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschosszahl gemäss Art. 3 zulässig.</p> <p>2) Die Gebäudelänge ist <del>ausser bei Terrassenhäusern</del> nicht beschränkt.</p> <p><del>3) Im Innern des Areals sind die Abstände frei. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen</del></p> | <p><i>In den Zentrums-, Kern- und Quartiererhaltungszonen sind Arealüberbauungen nicht sinnvoll. Mit den zulässigen Abweichungen würde der verfolgte Zonenzweck derart unterwandert, dass die in § 71 PBG geforderte gute Gestaltung in Anbetracht der spezifischen Zonenvorschriften gar nicht erreichbar ist. 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><i>Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nur bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen möglich.</i></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> <p><i>Die bisherige Regelung ist inzwischen im kantonalen Recht festgesetzt.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen   |
|---|---|---|
| <p>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><b>3.2 Terrassenhäuser</b></p> <p><b>Art. 23 Bauvorschriften</b></p> <p>1) An Hanglagen dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten;</li> <li>· seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen;</li> <li>· und die Tiefe der einzelnen Geschossstufen im Maximum 14 m beträgt.</li> </ul> <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><del>Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.</del></p> <p>3) Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.</p> <p>4) Ein Ausnützungszuschlag von 10% wird gewährt, wenn mindestens 25% der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von preisgünstigem und ausnützungseffizientem Wohnraum für alle Generationen gemäss Wegleitung verwendet werden.</p> <p>5) Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.</p> <p><b>3.2 Terrassenhäuser</b></p> <p><b>Art. 23 Bauvorschriften</b></p> <p>1) Auf Bauten in Hanglagen, die geschossweise zurückgestaffelt sind, finden die nachstehenden besonderen Bestimmungen über Terrassenhäuser Anwendung, sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten;</li> <li>· seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen;</li> </ul> <p><del>—und die Tiefe der einzelnen Geschossstufen im Maximum 14 m beträgt.</del></p> <p>2) Geschosse werden im Vertikalschnitt gezählt. Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Un-</p> | <p><i>Analog zu SBV "Aufwertung und Verdichtung" soll mit dem Ausnützungszuschlag auch bei Arealüberbauungen ein Anreiz geschaffen werden (wiederum gekoppelt an preisgünstigen und ausnützungseffizienten Wohnungsbau).</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>gelöscht, da ohne Relevanz</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen  |
|---|---|--|
| <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><b>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>Art. 24 Besondere Gebäude</b></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 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.</p> <p><b>Art. 25 Dachaufbauten über Flachdächern</b></p> | <p>tergeschosse.</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><b>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>Art. 24 Besondere Gebäude</b></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 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.</p> <p><b>Art. 24a Abstand gegenüber Nichtbauzonen</b></p> <p>Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, der nicht verringert werden darf.</p> <p><b>Art. 25 Attikageschosse</b></p> <p>1) Attikageschosse dürfen weder 75% der gemäss</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><i>Neue Vorschrift gemäss Antrag ARE, entspricht dem in den meisten Bauzonen geltenden Grundabstand.</i></p> <p><i>Der bisherige Art. 25 wird komplett revidiert.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen   |
|---|--|---|
| <p>1) Die Längenbegrenzung von Dachaufbauten über Flachdächern gemäss § 292 PBG gilt nicht für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und die Dachfläche nicht mehr als 1.00 m überragen</li> <li>b) seitlich offene und nicht überdeckte Pergolen</li> <li>c) Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.50 m</li> <li>d) offene Geländer.</li> </ul> <p><b>Art. 26 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p>1) Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bei Wohngebäuden:<br/>Abstellplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</li> <li>b) bei Büro- und Geschäftshäusern:<br/>Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</li> <li>c) bei Industrie- und Gewerbebauten:<br/>Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche</li> </ul> | <p>§ 255 Abs. 2 PBG privilegierten Fläche noch 75% der zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Bruttigeschossfläche des darunter liegenden Geschosses übersteigen. Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m sind dabei nicht einzurechnen.</p> <p>2) Attikageschosse dürfen in Abweichung zu § 292 PBG frei angeordnet werden, soweit sie nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten und eine gute Einordnung erreicht wird.</p> <p>3) An die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG werden überdies nicht angerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten <del>und die Dachfläche nicht mehr als 1.00 m überragen</del></li> <li><del>b) seitlich offene und nicht überdeckte Pergolen</del></li> <li>b) Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m</li> <li>c) offene Geländer</li> </ul> <p><b>Art. 26 Fahrzeugabstellplätze</b></p> <p>1) Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bei Wohngebäuden:<br/>1 Abstellplatz pro Wohnung <del>bzw. pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</del></li> <li>b) bei Büro- und Geschäftshäusern:<br/>Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> <del>der gewerblich genutzten</del> Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)</li> <li>c) bei Industrie- und Gewerbebauten:<br/>Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche</li> </ul> | <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><i>Vereinfachung und tendenzielle Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze gemäss anhaltendem Trend; die freiwillige Erstellung zusätzlicher Parkplätze für grosse Wohnungen ist möglich.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|---|--|--|
| <p>che (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>che (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 <b>kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfes</b>.</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>7) In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner auf 75%.</b></p> <p><b>8) Bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesicherten Car-Sharings oder bei</b></p> | <p><i>Die Inkraftsetzung der kantonalen Parkplatzverordnung ist noch unbestimmt, welche die aktuelle kantonale Wegleitung ablösen wird.</i></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>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-</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|--|--|--|
| <p><b>Art. 27 Umgebungsgestaltung</b></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>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><b>Art. 27 Umgebungsgestaltung</b></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 sorgfältig 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><b>Art. 27a Flachdachbegrünung</b></p> <p>Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für So-</p> | <p><i>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><i>Der sinnvollen und guten Grundsatzbestimmung gemäss rechtskräftigem Art. 27 Abs. 1 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 des Baugesuches einzureichen, werden die Beurteilungsmöglichkeiten der Baubehörde erheblich verbessert.</i></p> <p><i>Extensiv begrünte Flachdachkonstruktionen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsökologie.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005  | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|---|--|--|
| <p><b>Art. 28 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 29 Abstellflächen</b></p> <p>1) Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.</p> <p>2) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.</p> <p><b>Art. 30 Aussichtsschutz</b></p> <p>1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.</p> <p>2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.</p> <p>3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.</p> <p><b>Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen</b></p> <p>1) In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan</p> | <p>anlagen genutzt werden.</p> <p><b>Art. 28 Spiel- und Ruheflächen</b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 29 Abstellflächen</b></p> <p>1) Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, <b>in der Regel abschliessbare</b> Abstellflächen für Kinderwagen <b>und Veloanhänger</b>, Fahrräder <b>sowie</b> Motorfahrräder bereitzustellen. <b>Die Bemessung richtet sich nach den kantonalen Regelungen des Abstellplatzbedarfes.</b></p> <p>2) Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.</p> <p><b>Art. 30 Aussichtsschutz</b></p> <p>1) Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.</p> <p>2) Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.</p> <p>3) Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.</p> <p><b>Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen</b></p> <p>1) In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan</p> | <p><i>Ergänzung aufgrund gewandelter gesellschaftlicher Ansprüche.</i></p> <p><i>Eine Zone mit Empfindlichkeitsstufe IV ist nur für pro-</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|--|--|--|
| <p>für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Zonen W1, W2, W3 ..... Stufe II</li> <li>· Zonen WG2, WG3, WG4, K, Z, WGS, E, F ..... Stufe III</li> <li>· Zone G ..... Stufe IV</li> <li>· Zone Oe ..... Stufe II oder III</li> </ul> <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><b>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</b></p> <p>1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.</p> | <p>für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Zonen W1, W2, W3 ..... Stufe II</li> <li>· Zonen WG2, WG3, WG4, <b>K<sub>A</sub>, K<sub>B</sub>, QEZ</b>, Z, WGS, <b>G</b>, E, F, <b>R</b> ..... Stufe III</li> <li>· Zone Oe ..... Stufe II oder III</li> </ul> <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><b>Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan</b></p> <p>1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. <b>Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.</b></p> <p><b>2) Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.</b></p> | <p><i>duzierende Industrien erforderlich (stark störende Nutzungen). In Thalwil existieren keine solchen Betriebe. Zudem besteht auch nicht die Absicht, solche anzusiedeln.</i></p> <p><i>Die Gewerbezone werden üblicherweise von mässig störenden Betrieben genutzt (wie auch in Thalwil). Für diese ist eine ES III 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><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). Bei Einhaltung der BZO-Bestimmungen erfolgt die Festsetzung des GP durch den Gemeinderat.</i></p> <p><i>Anpassung der Regelung an die (noch) aktuelle gesetzliche Grundlage; massgebend ist dabei, dass erst die (freiwillige) Beanspruchung des Ausnützungszuschlages an die Wohnbauförderung gebunden ist.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005 | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <p><b>Art. 32a Schwarzenbachwiese</b></p> <p>1) Die Schwarzenbachwiese ist für eine Wohnüberbauung mit ansprechender Dichte bestimmt und soll angemessene Wohnflächen für alle Generationen ermöglichen. Eine Fusswegverbindung zwischen Adler- und Grundsteinweg sichert die angestrebte Durchlässigkeit. Ein qualitativvolles, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickeltes Richtprojekt mit Aussagen zu Bebauung, Freiraum und Erschliessung bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Als zulässige Abweichungen von der Grundordnung bzw. Anforderungen gelten für Richtprojekt wie Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei viergeschossiger Bauweise AZ max. 80% für Wohn- oder Mischnutzung, inkl. Bestand, Zuschlag für Gewerbe und Arealbauweise entfällt</li> <li>- Nutzweise: vorrangig Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe</li> <li>- Gebäudehöhe: max. 13.5 m</li> <li>- Geschossigkeit / Gesamthöhe: max. 4 VG und 1 UG oder 1 DG (Attika), Gesamthöhe max. 16.5 m<br/>Die Höhenbeschränkungen können im Bereich von Geländesenkungen um max. 1.50 m überschritten werden, wenn damit eine bessere Lösung sowie eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.</li> <li>- Dachform: Flachdach oder Pultdach mit einer max. Neigung von 10°</li> <li>- Gebäudelänge: frei</li> </ul> <p>2) Bei Ersatz des anrechenbaren UG oder DG durch ein 5. Vollgeschoss beträgt die AZ max. 100% und die Ge-</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 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 wird von der Kernzone A (AZ 80%) in die WG3 (AZ 60 / 70%) umgezont.</i></p> <p><i>wie bisherige Kernzone, jedoch in 4 Vollgeschossen zugunsten grösserer Freiräume</i></p> <p><i>GH einheitlich analog WG4</i></p> <p><i>Im Einwendungsverfahren erfolgte aufgrund einer Abwägung der Interessen die Reduktion des GP-Perimeters auf den nördlichen Bereich. Gemäss Abs. 3 ist eine freiwillige Erweiterung des Perimeters jedoch möglich. Die Erhaltung und Rücksichtnahme auf das inventarisierte Ensemble ist im Rahmen der Heimatschutzgesetzgebung und § 238 Abs. 2 PBG ausreichend geregelt. Einer Entlassung aus der Kernzone steht daher nichts entgegen.</i></p> <p><i>Für die Erarbeitung des Richtprojektes wird ein Konkurrenzverfahren empfohlen wie z.B. ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb im Sinne der SIA-</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005 | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <p>bäudehöhe max. 16.5 m.</p> <p>3) Bei Erfüllung der Bestimmungen in Abs. 1 und 2 kann der Perimeter des Gestaltungsplanes freiwillig erweitert werden; bei sinnvoller Abgrenzung sind dabei auch Teilgestaltungspläne zulässig.</p> <p><b>Art. 32b Centralplatz</b></p> <p>Im Bereich des Knotens Schwandelstrasse - Gotthardstrasse ist ein öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. An der Gotthardstrasse sind eine auf die Verkehrsplanung abgestimmte Anzahl Bushaltestellen sowie die Zu- und Wegfahrten zu der mit den künftigen Neubauten zu erstellenden Unterniveaugarage mit öffentlichen und privaten Parkierungsmöglichkeiten zu realisieren. Die anteilige Ausnutzung 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. 9 BZO, welche hinsichtlich Städtebau und Architektur zusammen mit der öffentlichen Hand zu finden ist. Die Freiraumgestaltung richtet sich nach dem für das Zentrum geltenden Konzept.</p> <p><b>Art. 32c Bahnhof – Unterführung Ludretikerstrasse</b></p> | <p>Ordnungen 142 und 143.</p> <p><i>Hinweis: Die Erfüllung der Lärmschutzbestimmungen bei allenfalls fehlender Feinerschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.</i></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 Centralplatz stellen sich verschiedene ortsbauliche Ansprüche/Anforderungen, die allein 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 (Gebäudehöhe &gt; 25 m) ausgeschlossen; die zulässigen Abweichungen werden hingegen Bestandteil der Regelvorschriften. Die infolge allfälliger Bushaltestellen verkleinerte Gebäudegrundfläche soll mit einer erhöhten Geschosshöhe kompensiert werden können.</i></p> <p><i>Für die Erarbeitung des Richtprojektes wird ein Konkurrenzverfahren empfohlen wie z.B. ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005 | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <p>1) Für das ganze Gebiet gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen der Zentrumszone gemäss Art. 9 BZO.</p> <p>2) Die zusätzlichen Zielsetzungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen.</li> <li>- Die Schaffung von benutzerfreundlichen öV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie rationellen Parkieranlagen für bisherige und neue Nutzungen sowie für Besucher der Gotthardstrasse.</li> <li>- Die Verwendung oder der Ersatz nicht mehr benötigter Bahngelände für möglichst publikumsorientierte Nutzungen.</li> <li>- Die Weiterführung der Passarelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.</li> </ul> <p>3) Weitere Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bereich der Zentrumszone sind die Geschosshöhe sowie die Anordnung des 5. Vollgeschosses frei.</li> <li>- Das Ausmass verkehrserzeugender Nutzungen ist auf die Kapazität der Erschliessung abzustimmen.</li> <li>- Die maximal zulässige Parkplatzzahl für neue Wohnnutzungen ist auf 75% des nach Art. 26 BZO ermittelten Pflichtbedarfs beschränkt.</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> zulässig.</li> </ul> | <p><i>Das durch den ÖV hervorragend erschlossene und äusserst zentral gelegene Gebiet "Bahnhof – Bahnunterführung Ludretikonstrasse" 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  | Erläuterungen  |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <p><b>Art. 32d Etzliberg</b></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><b>Art. 32e Breiteli</b></p> <p>Bei Erneuerung oder Ersatz der einstigen Arbeiterwohnsiedlung haben Erweiterungs- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sowie an die Freiraumqualität zu erfüllen.</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><i>Hinweis: Die Erfüllung der Lärmschutzbestimmungen bei allenfalls fehlender Feinerschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.</i></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. Angestrebt wird die Erhaltung oder Schaffung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen gemäss Wegleitung. Für die Erarbeitung des Richtprojektes wird ein Konkurrenzverfahren empfohlen wie z.B. ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005 | Geänderte Bau- und Zonenordnung   | Erläuterungen   |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      | <p><b>Art. 32f Böniweg</b></p> <p>1) Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckmässige und flächensparende Erschliessung.</li> <li>- Gute Integration der Bauten, Freiräume und des öffentlichen Fussweges in das bestehende Umfeld.</li> <li>- Sinnvolle Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbezone und der Tischenloostrasse (Lärmschutz).</li> </ul> <p>2) Der Gestaltungsplan hat im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG durch planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen nachzuweisen, dass die Planungswerte für Lärmimmissionen eingehalten werden können.</p> <p>3) Im Rahmen der Planung sind Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu prüfen.</p><br><p><b>Art. 32g Schützenwiese</b></p> <p>Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zweckmässige und flächensparende Erschliessung</li> <li>- gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, insbesondere ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg.</li> </ul> | <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 Arealentwicklung festgelegt.</i></p> <p><i>Angestrebt wird die Schaffung von preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen gemäss Wegleitung.</i></p> <p><i>Für die Erarbeitung des Richtprojektes wird ein Konkurrenzverfahren empfohlen wie z.B. ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.</i></p><br><p><i>Die Schützenwiese stellt eine der grössten Baulandreserven dar. Es wird eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung mit preisgünstigem und ausnutzungseffizientem Wohnraum für alle Generationen gemäss Wegleitung angestrebt. Ebenso wichtige Anliegen sind dabei eine gute Erschliessung, Einpassung in die heterogene Umgebung und ein konzeptioneller Lärmschutz.</i></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen   |
|--|--|---|
| <p><b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 33 In-Kraft-Treten</b></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>3) Die geänderten Bestimmungen treten ebenfalls mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>Die vorstehende Bau- und Zonenordnung wurde durch die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1984 und 28. Juni 1984 festgesetzt und von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· am 24. Nov. 1993</li> <li>· am 26. Nov. 1997</li> <li>· am 16. März 2000</li> <li>· am 10. Dez. 2003</li> </ul> <p>Thalwil, 18. März 2005 Im Namen der Gemeindeversammlung:</p> | <p>- sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz)</p> <p><b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b></p> <p><b>Art. 33 In-Kraft-Treten</b></p> <p>1) Diese <b>Bau- und Zonenordnung</b> tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung <b>durch die Baudirektion des Kantons Zürich</b> in Kraft und ersetzt die <b>letztmals mit BD-Nr. 207/2005 genehmigte Bauordnung mit Zonenplan vom 18. März 2005.</b></p> <p>2) Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.</p> <p>3) Die geänderten Bestimmungen treten ebenfalls mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch <b>die Baudirektion</b> in Kraft.</p> <p>Thalwil, Datum<br/>Namens der Gemeindeversammlung:</p> | <p><i>Hinweis: Die Erfüllung der Lärmschutzbestimmungen bei allenfalls fehlender Feinerschliessung sind im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.</i></p> <p><i>formelle Anpassung</i></p> <p><b>Hinweis: Anhang und Illustrationen der heutigen BZO sind nicht Bestandteil der Überarbeitung und</b></p> |

| Bau- und Zonenordnung vom 18.03.2005   | Geänderte Bau- und Zonenordnung  | Erläuterungen  |
|--|--|--|
| Die Gemeindepräsidentin: Christine Burgener<br>Der Gemeindeschreiber: Martin Pallioppi | Die Gemeindepräsidentin: Christine Burgener<br>Der Gemeindeschreiber: Martin Pallioppi | <b>Abstimmungsvorlage (die Skizzen sind teilweise irreführend oder widersprüchlich).</b> |