Gemeinde Thalwil

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2018

Beschluss der Gemeindeversammlung

Erste Öffentliche Auflage vom 01.06.2018 bis 31.07.2018

Zweite Öffentliche Auflage vom 22.02.2019 bis 24.04.2019

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am .....

Namens der Gemeindeversammlung

.....	.....
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Märk Fankhauser	Pierre Lustenberger

Von der Baudirektion genehmigt am: ..... BDV Nr. .....

Für die Baudirektion .....

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13	Geänderte Bau- und Zonenordnung
Art. 2 Massgebende Pläne	**Art. 2 Massgebende Pläne**
1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan im Massstab 1: 5'000 massgebend.	[1] Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan vom 11. Dezember 2019 im Massstab 1: 5'000 massgebend.
2) Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 vom 28. Juni 1984.	[2] Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 bzw. 1:1'500 vom ~~28. Juni 1984~~ 11. Dezember 2019.
3) Für die Waldabstandslinien und die Aussichtsschutzbestimmungen sind die Spezialpläne im Massstab 1:500 und 1:5'000 massgebend.	[3] Für die Waldabstandslinien ~~und die Aussichtsschutzbestimmungen~~ sind die Spezialpläne im Massstab 1:500 Ergänzung Waldabstandslinienplan vom 20. September 2012 und Ergänzung Alsen vom 29. September 2015 und 1:5'000 vom 7. und 28. Juni 1984 massgebend. [4] Für ~~die Waldabstandslinien und~~ die Aussichtsschutzbestimmungen ~~sind die Spezialpläne~~ ist der Spezialplan im Massstab ~~1:500 und~~ 1:5'000 vom 11. Dezember 2019 massgebend.
4) Die gemäss Absatz 1) bis 3) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Planung, Bau 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 Vermessung definiert.	[4] [5] Die gemäss Absatz 1) bis ~~3)~~ 4) rechtsgültigen Pläne liegen im DLZ Planung, Bau 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 Vermessung definiert.
2.4 Kernzonen	
Art. 11 Kernzonenpläne	**Art. 11 Kernzonenpläne**
In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet: • diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen • im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten • im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume	In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan wichtige Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen: - Gebäude ~~diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen~~ - ~~im Orts- und Strassenbild wichtige~~ Fassadenfluchten - Hauptfirstrichtung - ~~im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume~~ Platz- und Strassenraum - Freiraum - markanter Baum
Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	**Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude**
1) Die im Kernzonenplan mit braun und gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.	[1] Die im Kernzonenplan ~~mit braun und gelb~~ rot ~~speziell~~ bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. [3] [2] Die in den Kernzonenplänen ~~besonders~~ bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13	Geänderte Bau- und Zonenordnung
	[3] Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.
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 es erfordert.	~~2~~ [4] 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 es erfordert.
3) Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.	~~3 Bei den im Kernzonenplan mit braun bezeichneten Gebäuden sind nur gering-fügige Abweichungen zulässig. Bei den mit gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.~~
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.	~~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.~~
5) Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	[5] Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
Art. 13 Massvorschriften für übrige Neu- und Umbauten	**Art. 13 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten**
	[1] Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 12 Abs. 1 und 4 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 13 Abs. 2 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.
1) Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:	~~1~~ [2] Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

	Kernzone A	Kernzone B
- Vollgeschosse	max. 3	max. 2
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m
- Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
- Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
- Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m
- Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

	Kernzone A	Kernzone B
- Vollgeschosse	max. 3	max. 2
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m
- Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
- Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
- Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m
- Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m

* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.	* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
2) Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.	~~2~~ [3] Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13	Geänderte Bau- und Zonenordnung
3) Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	~~3~~ 4 Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
Art. 14 Einordnung und Gestaltung	**Art. 14 Einordnung und Gestaltung**
1) Durch die Stellung, Anordnung und Gestaltung der Baute muss eine besonders gute Gesamtwirkung zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild entstehen.	1 In den Kernzonen werden an die ortsbauliche Einordnung und die architektonische Gestaltung besondere qualitative Anforderungen gestellt. Ersatz-, Um- und Neubauten sollen zur Identität des Orts- und Strassenbildes beitragen. Durch die Volumetrie, Stellung, Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen muss eine besonders gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Projekt und den ortsbaulichen Kontext ~~zusammen mit dem bestehenden Orts- und Strassenbild~~ entstehen.
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.	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.~~ Wo der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig, sofern ein ortsbaulich besseres Ergebnis sowie Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gewährleistet sind. In den übrigen Fällen gilt § 265 PBG.
3) Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.	~~3 Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.~~
4) Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.	~~4~~ 3 ~~Auf den im Kernzonenplan grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden.~~ Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.
Art. 16 Fassaden, Materialien	**Art. 16 Fassaden, Materialien**
1) Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.	1 Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
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.	2 Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan ~~braun~~ rot bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.
3) Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.	3 Es sind nur Eigenreklamen mit zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind auch in den Kernzonen zulässig.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13	Geänderte Bau- und Zonenordnung
Art. 17 Umgebungsgestaltung	**Art. 17 Umgebungsgestaltung**
Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.	[1] Die ~~herkömmliche~~ Umgebungsgestaltung hat ortsübliche Strukturen und Elemente zu erhalten, weiterzuführen oder wiederherzustellen. ~~ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.~~ [2] Bei Umbauten sowie, Ersatz- und Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben über die Gestaltung, Nutzung, Höhe gewachsener und gestalteter Boden, Materialisierung und Bepflanzung zu enthalten. [3] Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich zu vermeiden. Abstellplätze und deren Zufahrten dürfen keine wertvollen Aussenräume beeinträchtigen und sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Abweichungen können bei besonderen örtlichen Verhältnissen wie z.B. in Bezug auf die Topografie bewilligt werden, wenn die Abstellplätze, Zufahrten und Rampen rückwärtig bzw. unauffällig angeordnet werden. [4] Befestigte Flächen sind mit ortsüblichen Belägen zu versehen; Steingärten sind ausgeschlossen. Die Begrünung und Bepflanzung hat mit heimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Einfriedungen sind zumindest partiell als optisch durchlässige Hecken oder transparente Einzäunungen zu gestalten. [5] Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräumen dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden. Zweckgebundene besondere Gebäude können bis zu einer Grundfläche von 6 m2 und einer Gebäudehöhe von 2.5 m auf den speziell bezeichneten Flächen bewilligt werden. Die Flächen sind als Ganzes und in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten (Beläge, Einfriedungen, Ausstattungselemente, Bäume). [6] In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen hat die Umgebungsgestaltung ortsübliche Strukturen, wie Vor-, Nutz- und Ziergärten sowie Gartenrestaurants bzw. Freisitze in ihrem Charakter entsprechend zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen Hauptgebäude zulässig, besondere Gebäude nur in Verbindung und Abstimmung mit der Freiraumstruktur. Fahrzeugabstellplätze sind nicht zulässig. [7] Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung kann der Baum auch an einem anderen Standort gepflanzt werden.

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13	Geänderte Bau- und Zonenordnung
Art. 30 Aussichtsschutz	**Art. 30 Aussichtsschutz**
[1] Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.	[1] ~~Die zur Sicherstellung des Aussichtsschutzes freizuhaltenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel sind in einem besonderen Aussichtsschutzplan festgelegt.~~ Aussichtspunkte und Aussichtslagen sowie deren seitliche Begrenzung sind im Aussichtsschutzplan festgelegt. Der Sichtbezug gilt ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.
[2] Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.	[2] ~~Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe, d. h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.~~ Auf die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente und Objekte ist die Aussicht freizuhalten: (1) Höhenweg Etzliberg Nord: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au (2) Höhenweg Etzliberg Süd: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au (3) Parkanlage Platte: Rüschlikon, Kilchberg, Zürich, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Färberei Areal Thalwil (4) Reformierte Kirche: Rüschlikon, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au (5) Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel: Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See (6) Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au (7) Ölbergli, 360°: Albiskette, Auf Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel und See muss der Bewuchs angrenzender Grundstücke grosszügige Durchblicke gewähren. (8) Gattikon, Ochsenrain: Albis, Langenberg, Langnau a. A., Allmend Ochsenrain, Tennisplätze, Gattikon Nord (9) Schulhaus Schweikrüti: Albis, Chopf Rüschlikon, Waldgebiet Tällegg und Bannegg, Gattikon, Schulhaus Schweikrüti mit Allmend (10) Gattiker Höhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A., Waldgebiet Tällegg, Gattiker Weiher (11) Erholungsgebiet Würz: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See, Dachlandschaft Kernzone Oberdorf-Platte und ref. Kirche Thalwil, Allmend Würz (12) Strickacher, 360°: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, See, Allmend und Sportanlagen Brand, Waldgebiet Tällegg, Albis (13) Gattikon, Büchel, 360°: Albis, Langnau, Allmend Ochsenrain und Tennisplätze, Gattikon, Sportanlagen Brand

Bau- und Zonenordnung vom 07.11.12 / 16.10.13	Geänderte Bau- und Zonenordnung
[3] Kein Bestandteil eines Gebäudes, der Umgebungsgestaltung oder der Bepflanzung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.	[3] ~~Kein Bestandteil eines Gebäudes, der Umgebungsgestaltung oder der Bepflanzung darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen.~~ In dem durch die seitliche Begrenzung definierten Aussichtsbereich dürfen Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung oder die jeweiligen Teile davon die Aussicht auf die umschriebenen Objekte und mit diesen in Zusammenhang stehende Landschaften und Ortsbilder nicht schmälern. Bepflanzungen und der Bewuchs angrenzender Grundstücke, insbesondere Hecken, sind unter Schnitt zu halten, so dass die Aussichtsqualität nicht vermindert wird. Einzelne, kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelte Bäume oder Sträucher dürfen in den Aussichtsbereich ragen, sofern sie die Aussichtsqualität nicht beeinträchtigen.