



Wegleitung / Anhang zur Bau- und Zonenordnung

Beschluss der Planungs- und Baukommission vom 11. April 2013
Nachgeführt am 1. Oktober 2015 und 19. November 2020

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind viele planungs- und baurechtliche Vorschriften abschliessend geregelt, so insbesondere auch einheitliche Definitionen von Begriffen und Messweisen. Den Gemeinden bleibt dadurch nur ein begrenzter Spielraum für den Erlass von Vorschriften, welche die Berücksichtigung der speziellen örtlichen Verhältnisse erlauben. Die Wegleitung dient der Erläuterung und dem besseren Verständnis von Bau- und Zonenvorschriften und zeigt u.a. deren Zusammenhang zum PBG, zu den zugehörigen Verordnungen und weiteren, zu beachtenden Vorschriften auf.

Die Wegleitung hat keine Rechtswirkung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann bei Bedarf aufgrund der Anwendungspraxis im Bewilligungsverfahren ergänzt werden und ist deshalb auch nicht Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

Inhaltsverzeichnis

1	Hinweise auf andere Rechtsgrundlagen und Bestimmungen	3
2	Zonen und massgebende Pläne	5
3	Natur- und Heimatschutz	5
4	Allgemeines	6
5	Hinweise zu Bestimmungen der BZO	8
6	Anforderungen an Bauten	13
7	Baurechtliches Verfahren	14

1 Hinweise auf andere Rechtsgrundlagen und Bestimmungen

Bund:

- Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)
- verschiedene Gesetze und Verordnungen im Bereich Umweltrecht

Kanton:

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen sind:

- Planungs- und Baugesetz (700.1 PBG)
- Allgemeine Bauverordnung (700.2 ABV) mit Skizzen für Mess- und Berechnungsweisen

Gemeinde:

- Verordnung über Abwasseranlagen (Siedlungsentwässerungs-Verordnung)
- Generelles Kanalisationsprojekt (GKP)
- Sondergebrauchsverordnung
- Abfall-Verordnung
- Kommunalen Richtplan Thalwil 2015

Rechtsgültige Erlasse zur Bau- und Zonenordnung:

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemeindeversammlungen vom 7. und 28. Juni 1984, RRB Nr. 2673 vom 10. Juli 1985

Ergänzungen und Änderungen BZO:

- Gemeindeversammlung vom 14. Juni 1989; RRB Nr. 3601 vom 29. November 1989
- Gemeindeversammlung 24. November 1993; RRB Nr. 1105 vom 20. April 1994
- Gemeindeversammlung 26. November 1997; BDV Nr. 594 vom 19. Mai 1998
- Gemeindeversammlung 16. März 2000; BDV Nr. 1146 vom 4. September 2000
- Gemeindeversammlung 10. Dezember 2003; BDV Nr. 207 vom 22. Februar 2005
- Gemeindeversammlung 10. November 2005; BDV Nr. 93/06 vom 28. Juni 2006
ARV Nr. 3/2007 vom 10. Januar 2007
- Gemeindeversammlung 20. September 2012; BDV Nr. 0098/13 vom 30. Juli 2013
- Gemeindeversammlung 7. November 2012; BDV Nr. 0129/2013 vom 18. Oktober 2013
- Gemeindeversammlung 19. November 2018; BDV Nr. 0084/20 vom 29. April 2020

Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen:

Gestaltungspläne

- Privater Gestaltungsplan **Marbach**; Gemeindeversammlung 25. Juni 1980
RRB Nr.1231 vom 31. März 1982
Revision: Gemeindeversammlung 8. Dezember 1999; BDV Nr. 482 vom 3. Mai 2000
- Privater Gestaltungsplan **Zehntenhof**; Gemeindeversammlung 22. Juni 1983
RRB Nr. 4643 vom 7. Dezember 1983
Revision: Gemeindeversammlung 17. September 1998, BDV Nr. 377 vom 30. März 1999
- Privater Gestaltungsplan **Im Park**; Gemeindeversammlung 19. März 1987
RRB Nr. 2362 vom 22. Juli 1987
- Privater Gestaltungsplan **Breiti**; Gemeinderat 24. November 1992
RRB Nr. 1214 vom 28. April 1993
- Privater Gestaltungsplan **Mühle Gattikon**; Gemeinderat 22. Juni 2004
BDV Nr. 1320 vom 23. Dezember 2004
- Öffentlicher Gestaltungsplan **Ruderclub**; Gemeindeversammlung 10. Dezember 2003
BDV Nr. 1351/05 vom 12. Dezember 2005
- Privater Gestaltungsplan **Hotel Alexander**; Gemeindeversammlung 10. Dezember 2003
BDV Nr. 1350/05 vom 12. Dezember 2005
- Privater Gestaltungsplan **Güggel**; Gemeindeversammlung 5. Dezember 2007
BDV Nr. 77/08 vom 23. Juni 2008
- Privater Gestaltungsplan **Färberei-Areal**; Gemeindeversammlung 17. September 2009
BDV Nr. 20/10 vom 5. März 2010
- Privater Gestaltungsplan **Tellenbach-Areal**; Gemeindeversammlung 10. Juni 2015
BDV Nr. 1681/15 vom 26. Oktober 2015
Revision: Gemeinderat 22. Januar 2019; BDV Nr. 0219/19
- Privater Gestaltungsplan **Breiteli**; Gemeindeversammlung 9. Dezember 2015
BDV Nr. 2309/15 vom 17. Februar 2016
- Öffentlicher Gestaltungsplan **Brand**; Gemeindeversammlung 5. November 2015
BDV Nr. 2154/15 vom 2. Februar 2016
- Öffentlicher Gestaltungsplan **Centralplatz**; Gemeindeversammlung 8. Juni 2016
BDV Nr. 1172/16 vom 29. November 2016
- Privater Gestaltungsplan **Im Fink**; Gemeindeversammlung 7. Dezember 2016
BDV Nr. 0002/17 vom 28. Februar 2017
- Privater Gestaltungsplan **Bachtelstrasse**; Gemeindeversammlung 14. Juni 2017
BDV Nr. 1106/17 vom 8. September 2017
- Privater Gestaltungsplan **«Altersgerechtes Wohnen Areal Weiherhaus, Gattikon»**; Gemeindeversammlung 15. März 2018
BDV Nr. 0649/18 vom 30. Juli 2018

Sonderbauvorschriften

- Sonderbauvorschriften **Kernzone Unterdorf**
Parzelle Kat.-Nr. 9033, Bahnhofstrasse 16; Gemeindeversammlung 20. Juni 2001
BDV Nr. 1351 vom 28. November 2001

- Sonderbauvorschriften für **Gewerbezone Böni**;
Gemeindeversammlung 10. Dezember 2003, BDV Nr. 207 vom 22. Februar 2005
(Anpassungen in Art. 20c BZO 2012)
- Sonderbauvorschriften **Schulhaus Schwandel**
Gemeindeversammlung 10. November 2005, BDV Nr. 93/06 vom 28. Juni 2006

Bau- und Zonenordnungen (BZO) der Gemeinde Thalwil, welche vor der Neufestsetzung der BZO 1984 gültig waren:

10. November 1936 / 02. Februar 1971 / 30. November 1971 / 26. April 1972 /
04. September 1974 / 19. November 1977

2 Zonen und massgebende Pläne

Neben dem Zonenplan 1:5000 sind weiter zu beachten (vgl. Art. 2 BZO):

- Kernzonenpläne 1:1000 / 1:1500 für die Gebiete Oberdorf-Platte-Isisbüel, Tischenloo, Ludretikon, Aegertli, Mühlebachstrasse, Etzliberg, Sagi, Hof-Mühle/Gattikon, Sihlhaldenstrasse, 2019
- Spezialplan Aussichtsschutz, 1:5000, 2019
- Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften gemäss Liste in Ziff. 1

Die Bau- und Zonenordnung enthält keine Bestimmungen über die **Freihaltezone**n, weil diese im PBG abschliessend geregelt sind (§§ 39–43a, sowie §§ 61–64 PBG).

Die **Landwirtschaftszone** ist eine kantonale Festlegung. Es gelten § 36 PBG, § 16 RPG sowie Art. 16-20 RPV.

3 Natur- und Heimatschutz

Es bestehen folgende Inventare und Verordnungen

im Bereich Naturschutz:

- Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
- Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung
- Landschaftsentwicklungskonzept

im Bereich Denkmalschutz:

- Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
- Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

für Beiträge:

- Verordnung über Beiträge der Gemeinde an Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz

4 Allgemeines

Ingress zur Nachhaltigkeit (Auszug aus den Zielsetzungen im Entwurf zum kommunalen Richtplan)

Thalwil

- verpflichtet sich zur Nachhaltigkeit und sucht bei Entscheiden immer die Ausgewogenheit von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten
- bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle
- ist ein attraktiver Arbeitsplatzstandort
- pflegt seine attraktiven Naherholungsgebiete und naturnahen Freiräume.

Bei der Siedlungsentwicklung stehen insbesondere der haushälterische Umgang mit den Bauzonen und die Schonung der Ressourcen im Vordergrund. Im Zuge der inneren Verdichtung wird der Erhaltung wertvoller Quartierstrukturen und Ortsbilder unter Einbezug von Plätzen, Strassenräumen und Grünflächen besondere Beachtung geschenkt.

Lichtemissionen – Masterplan Licht

Der *Masterplan Licht* dient als Leitbild und raumplanerisches Instrument für die Planung und Ausführung von Leuchten im Aussenraum. Die Vorgaben des *Masterplan Licht* sind zu berücksichtigen und werden von den Behörden als Beurteilungsrichtlinien herangezogen. Der Masterplan ist auf der Webseite der Gemeinde Thalwil einsehbar.

Weitere Grundlage: Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BUWAL 2005
www.bafu.admin.ch/VU-8010-D

Solaranlagen

Zu Solaranlagen hat das Amt für Raumentwicklung eine Wegleitung verfasst, aus welcher die Bestimmungen zur Bewilligungspflicht wie folgt zitiert werden:

"Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zählen gemäss § 1 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) zu den Anlagen, für deren Erstellung oder Veränderung eine baurechtliche Bewilligung benötigt wird (§ 309 PBG).

Seit 1. Mai 2014 befreien das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (Art. 18a RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (Art. 32a und 32b RPV) die Erstellung von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen von der Bewilligungspflicht und sehen lediglich ein Meldeverfahren vor. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) in der Bau- und Landwirtschaftszone, die folgende Anforderungen erfüllen (Art. 32a Abs. 1):

- Sie überragen die Dachfläche um höchstens 20 cm, wobei im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen wird.
- Sie überragen die Dachfläche in der Aufsicht (von oben gesehen) und der Ansicht (von vorne gesehen) nicht.
- Sie sind nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.
- Sie werden als kompakt zusammenhängende Fläche ausgeführt.

Sofern die Anlagen nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden und die Vorgaben von Art. 32a Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung erfüllen, kann auf ein Bewilligungsverfahren verzichtet werden. Diese Befreiung gilt jedoch *nicht in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars*.

Auch wenn die Erstellung einer solchen Anlage nicht bewilligungspflichtig ist, so ist das übrige Baurecht trotzdem einzuhalten. Dies bedeutet unter anderem, dass solche Anlagen so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 PBG erreicht wird und dass die feuerpolizeilichen sowie allfällige kommunale Vorschriften zu Solaranlagen einzuhalten sind."

www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/formulare_merkblaetter.html

Fachgutachten

Bei Bauprojekten, welche aufgrund ihres Standortes (z.B. in Kernzonen oder an empfindlichen/exponierten Lagen) oder ihrer Grösse besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben (vgl. Art. 17a, 17f, 20a und 22 BZO) sowie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen gemäss Art. 32 BZO kann die Baubehörde ein Fachgutachten verlangen. Die damit zu beauftragende, ausreichend qualifizierte Instanz wird im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller bestimmt.

Qualitative Beurteilungskriterien für Bauobjekte - Merkblatt

Die Anforderungen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung sind in § 238 PBG und in der BZO geregelt. Die Vorschriften lassen den Baubehörden einen Ermessensspielraum bei der Beurteilung gestalterischer Aspekte. Im Merkblatt werden die Beurteilungskriterien hinsichtlich der qualitativen Aspekte von Einordnung und Gestaltung, von Dächern und Attikageschossen, von Umgebungsgestaltungen usw. transparent gemacht. Das Merkblatt ist auf der Webseite der Gemeinde Thalwil einsehbar.

Bei erhöhten Anforderungen (> befriedigende Gesamtwirkung) verlangt die Baubehörde einen schriftlichen Nachweis darüber, wie diese erfüllt werden.

Gestaltung und Anordnung von Dachterrassen über Attikageschossen

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen dienen folgende Beurteilungsrichtlinien:

- Dachaufbauten (inkl. Brüstungen, Ausstiege etc.) über dem Attikageschoss müssen innerhalb der Ebene angelegt werden, die unter der 45° - Linie ab Schnittpunkt Decke oberstes Vollgeschoss – Fassade liegen.
- In Abweichung zu § 292 PBG gilt keine Drittelsregelung.
- Raumhohe Ausstiege sind nicht zulässig. Die Erschliessung der Dachterrasse hat von innen (innerhalb des Baukörpers) zu erfolgen.
- Dachterrassen dürfen mit keinem festinstallierten Mobiliar (darunter fallen auch Pergolen, Beschattungsanlagen und dergleichen) versehen werden.
- Brüstungen und Geländer sind transparent zu gestalten und offen bzw. durchsichtig zu halten.

5 Hinweise zu Bestimmungen der BZO

Art. 3 Grundmasse, Hinweise zu übergeordnetem Recht

– Ausnützungsziffer	§§ 254-255, 259 PBG
– Voll-, Dach- und Untergeschosse	§§ 275, 276 PBG
– Dachform	§§ 49, 252 PBG
– Messweise Gebäudehöhe	§ 278-280 PBG
– Gebäudelänge und -breite	§ 28 ABV
– Grenzabstand	§ 260 PBG
– Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes	§§ 21, 22 ABV
– Nichtbauzonen	§§ 36, 39, 61-65 PBG
– Mehrlängenzuschlag	§§ 23, 24 ABV

Art. 3 Abs. 1c Ausbau Untergeschosse in der W1 und W2

Zu der zulässigen Fläche von Wohn- und Arbeitsräumen zählen auch Küchen, Sanitärräume und innere Trennwände.

Vgl. Schema-Skizze zur Freilegung von Untergeschossen unter Art. 6 Abs. 5

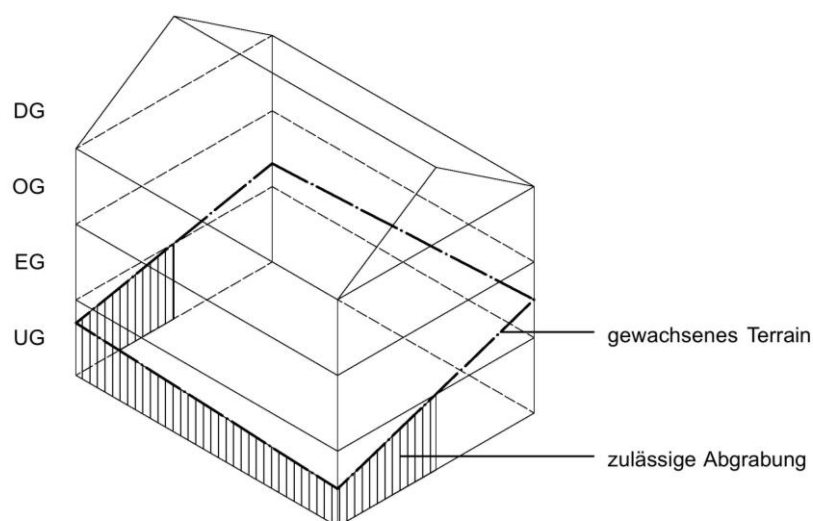
Art. 3 Abs. 2 Grundstücke am Seeufer

Zu beachten sind folgende rechtliche Grundlagen (kantonale Baudirektion/AWEL):

- Allgemeine Nebenbestimmungen für Seebauten und Bauten auf Landanlagen vom 1. Dezember 2004
- Richtlinien für bauliche Veränderungen auf Landanlagen und für Seebauten vom 7. Juli 1995
- Merkblatt Bauen auf Landanlagen (Höhenbegrenzung und Gewässerabstand bei Neu-/ Umbauten auf Landanlagen, Stand 1. Dezember 2008)

Art. 6 Abs. 5 Freilegung von Untergeschossen

Zulässige Abgrabungen auf max. $\frac{1}{2}$ des Gebäudeumfanges:



Hinweis: Das Abgraben und Freilegen von Vollgeschossen richtet sich nach den Beurteilungsrichtlinien unter Art. 27 und 28 BZO, wobei jedoch die Beschränkung auf max. 1.50 m entfällt.

Art. 8 Abs. 3 Bau- und Nutzweise (Gewerbezone)

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass sämtliche Lebensmittel sowie Lebensmittelzubehör zu den Gütern des täglichen Bedarfs gehören. Dazu gehören also auch ein Grundsortiment an Wasch- und Reinigungsmitteln sowie Artikel für Körper- und Gesundheitspflege.

Art. 11 bis 16 Kernzonen

Die Einhaltung der Massvorschriften befreit nicht von der Beachtung der Gestaltungsvorschriften. So besteht z.B. nicht in jedem Fall ein Anspruch auf die volle Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer; die Erfüllung der Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften geht vor. Zudem bleiben weitergehende Beschränkungen aufgrund von Bestimmungen oder Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von § 203 PBG (z.B. Schutzobjekte und Inventare) vorbehalten.

Die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes wichtigen Elemente gemäss Art. 11 und 12 sind den Kernzonenplänen zu entnehmen.

Der Abbruch von Bauten in den Kernzonen bedarf einer Bewilligung: § 309 Abs. 1 lit. c PBG

Bauherren und Projektverfassern wird empfohlen, zur Abklärung der Randbedingungen vor Beginn der Projektierung mit dem DLZ Bau, Energie und Umwelt Kontakt aufzunehmen. Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Aufwertung der Kernzonen in Form einer unentgeltlichen Beratung durch Fachleute.

Art. 14 Einordnung und Gestaltung

Für die Beurteilung einer "besonders guten Gesamtwirkung" sind folgende Kriterien zu beachten:

- Einordnung in das Orts- und Strassenbild gemäss Art. 14 Abs. 1
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Abmessungen eines Gebäudes
- Gestaltung, Gliederung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dach
- Gestaltung von Zugängen und Zufahrten, Autoabstellplätzen, Vorgärten und Freiräumen
- Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen

Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubehörde auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen. Für die Beurteilung durch die Behörden ist das Merkblatt *Qualitative Beurteilungskriterien für Bauobjekte* (vgl. Ziff. 4) massgebend.

Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3

Abs. 3: Die Beurteilung der guten Einordnung und Gestaltung erfolgt unter Beachtung der in Art. 14 aufgeführten Kriterien, wobei die Quartierverträglichkeit im Vordergrund steht.

Abs. 4: Die Konsumation des Bonus ist im zusätzlichen 4. Vollgeschoss vorzunehmen. In den ersten drei Vollgeschossen darf nicht mehr Ausnutzung generiert werden, als nach Regelbauweise zulässig wäre (max. 60%).

Abs. 6: Massgebend für die Berechnung ist die anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG. Die Beanspruchung der Erleichterungen ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 21 und 22 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sollen gute ortsbauliche und gestalterische Lösungen ermöglichen, wobei von gewissen Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf. Mit der Arealbauweise besteht ein erweiterter Projektierungsspielraum für die Anordnung und Volumetrie der Gebäude. Insbesondere bei Inanspruchnahme von ein bis zwei zusätzlichen Vollgeschossen wird gleichzeitig auch eine bessere Anordnung und Gestaltung von grösseren, zusammenhängenden Freiräumen ermöglicht.

In jedem Fall ist nachzuweisen, dass die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt werden. Dazu gehört insbesondere die besonders gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild bei einer Erhöhung der Vollgeschosszahl.

Zulässigkeit: § 69 PBG

Bei Inanspruchnahme zusätzlich gestatteter Vollgeschosse wird die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 3 BZO berechnet (vgl. § 278 und § 279 Abs. 1 PBG):

- 3.00 m je Vollgeschoss
- 1.50 m für die Erhebung des Erdgeschosses

Art. 22 Abs. 4 Ausnützungszuschlag:

Der Ausnützungszuschlag beträgt in allen Zonen einen Zehntel der Grundnutzung für die Regelbauweise.

Erhöhte Anforderungen: § 71 PBG

Abweichung von der Regelbauweise: § 72 PBG;

Gemäss Abs. 2 dürfen die Abstände gegenüber Waldungen, Gewässern, Nachbargrundstücken und Strassen – ausser solchen, die vorwiegend der Arealerschliessung dienen – jedoch nicht verringert werden.

Ausnützungsverschiebungen: § 72 Abs. 3 PBG

Sicherungen: § 73 Abs. 3 PBG

Art. 22 Abs. 4 Ausnutzungseffizienter Wohnraum

Generelles Ziel: Förderung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen
Die Beanspruchung des Ausnützungszuschlages ist im Grundbuch anzumerken.

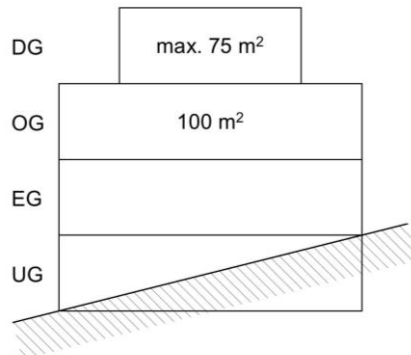
Art. 23 Terrassenhäuser

Generelles Ziel: Auch in der Frontalansicht sollen Terrassenhäuser als solche und nicht als Mehrfamilienhäuser ohne gestaffelte Geschosse in Erscheinung treten.

In Abs. 5 werden die zur Erreichung des Zieles möglichen Massnahmen beispielhaft aufgeführt: Einerseits sollen die Terrassenflächen grundsätzlich so begrünt werden, dass die talseitige Fassade durch räumlich wirksame Bepflanzungen aufgelockert und gegliedert wird. Als Richtwerte dafür gelten 30 % der horizontalen Fläche sowie 1/3 der talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen, mind. 2 m hohen Büschen, Bäumen oder Kletter- und Hängepflanzen im gleichen Ausmass. Andererseits sind die Geschosse nicht nur in der Hangneigung, sondern auch horizontal versetzt anzuordnen. Als Option können auch die Front- und Seitenfassaden so gegliedert werden, dass die Erscheinungsweise eines herkömmlichen Mehrfamilienhauses ausgeschlossen wird.

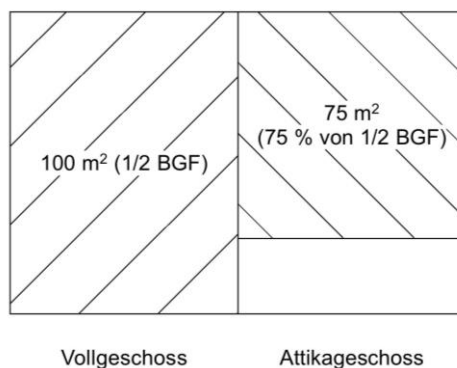
Art. 25 Attikageschosse

Generelles Ziel: Mit den Bestimmungen in Abs. 1 soll das dominante Erscheinungsbild von Gebäuden vermieden werden, bei welchen durch maximierte Vollgeschossabmessungen auch zusätzliche, ausnutzungsbefreite Attikaflächen generiert werden. Es gelten folgende Flächenbeschränkungen (Beispiel):



Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO: max. 75 % der zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses. Dabei sind massgebend:

- die **gesetzlich anrechenbare Fläche des darunter liegenden Geschosses** (= 100 %) gemäss § 255 Abs. 1 PBG, d.h. ohne nicht anrechenbare Nebenräume wie Abstell- oder Hauswirtschaftsräume, Lichthöfe usw.;
- die **gesamte Fläche des Attikageschosses** (= max. 75 % der oben beschriebenen Vollgeschossfläche) inkl. Erschliessung und auch gemäss § 255 Abs. 1 PBG nicht anrechenbare Flächen von Abstell-, Hauswirtschafts- oder Technikräumen, überdeckten und verglasten Sitzplätzen usw.



Regelung gemäss § 255 Abs. 2 PBG: max. 75 % der gemäss § 255 Abs. 2 PBG privilegierten Fläche (Beispiel W2: Grundstückfläche 500 m², AZ 40 %, 2 Vollgeschosse zulässig)

Art. 27 und 28 Umgebungsgestaltung

Generelles Ziel, insbesondere bei Verdichtung: Erhaltung der Grünflächen und der Quartierdurchgrünung

Allgemein gilt, dass Terrainveränderungen möglichst gering zu halten sind (betrifft Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Gestaltung von Böschungen und Mauern im minimal erforderlichen Mass). Abgrabungen an anrechenbaren Untergeschossen dürfen an allen Gebäudeseiten vorgenommen werden, solange sie nicht mehr als den halben Gebäudeumfang bean-

spruchen (vgl. Skizze unter Art. 6 Abs. 5 BZO; Zugänge, Ein- und Ausfahrten usw. eingerechnet). Vorbehalten bleibt § 293 PBG betreffend Erscheinung nicht anrechenbarer Untergrösse.

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage weggelassene oder gelöschte Absätze, welche daher als **Beurteilungsrichtlinie** dienen:

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind minimal zu halten und sollen in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.
- Umgebungsflächen, insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen sind gut zu gestalten, räumlich wirksam sowie standortgerecht und struktureich zu bepflanzen. Gestaltete Oberflächen sind weitgehend unversiegelt vorzusehen. Ein entsprechendes Umgebungsgestaltungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge auf die technisch notwendigen Minimalmasse zu beschränken.
- Für Gartenmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen gilt eine maximale Höhe von 1.40 m ab Belag, sofern sie nicht dem Lärmschutz dienen.

Detaillierte Hinweise zur **Bepflanzung** finden sich

- bei der Wildpflanzen-Infostelle unter www.wildpflanzen.ch/
- und im "Merkblatt Einheimische Gehölze" (sowie weiteren Publikationen) der kantonalen Fachstelle Naturschutz, Amt für Landschaft und Natur unter www.aln.zh.ch/internet/baudirektion/aln/de/naturschutz/veroeffentlichungen.html.

Zu **Abstandsvorschriften** für Bepflanzungen, Mauern und Einfriedungen gegenüber Strassen und Grundstücksgrenzen ist ein mit Skizzen illustriertes Merkblatt bei der Abteilung Hochbau des DLZ Bau, Energie und Umwelt erhältlich.

www.thalwil.ch/de/ortsplanung/planung/nutzungsplanung/

Art. 30 Aussichtsschutz

Mit der Revision des Aussichtsschutzes wird eine Änderung der bisherigen Systematik angestrebt. Anstelle einer geometrischen Definition der geschützten Aussicht mittels seitlichen Aussichtswinkeln und einer horizontalen Ebene sollen neu die Landschaftsobjekte festgelegt werden, auf welche die Aussicht von einem Punkt oder einer Wegstrecke aus freizuhalten ist. Im Aussichtsschutzplan werden acht Aussichtspunkte mit einem winkelbegrenzten Aussichtsgebiet, zwei Aussichtsstrecken mit seitlich begrenztem Aussichtsgebiet und drei Aussichtspunkte mit einem 360°-Aussichtsgebiet festgelegt. In den Vorschriften der BZO sind die für den jeweiligen Aussichtspunkt bzw. für die jeweilige Aussichtsstrecke relevanten Landschaftselemente und die Kriterien für die Sicherung der Aussichtsqualität festgehalten.

Vorgehen bei der Überprüfung des Aussichtsschutzes

Eine Überprüfung des Aussichtsschutzes wird insbesondere für innerhalb des Siedlungsgebiets liegende Aussichtspunkte (betrifft die Aussichtspunkte Höhenweg Etzliberg Süd und Gattikerhöhe Süd) vorgenommen werden müssen. Für diese ist das folgende Vorgehen als Beurteilungspraxis vorgesehen:

Für die Aussichtspunkte innerhalb des Siedlungsgebiets wird eine geometrische Interessenslinie festgelegt. Diese bezeichnet die in der Horizontalen tiefsten Punkte, damit die Aussicht auf die definierten Elemente vollständig gewährleistet ist. Durchstösst nun ein Objekt (Gebäude, Anlage, Bepflanzung etc.) diese Ebene, so liegt möglicherweise eine Verletzung des Aussichtsschutzes vor. Deshalb muss nun in qualitativer Hinsicht beurteilt werden, ob das fragliche Objekt im Sinne von Art. 30 Abs. 2 und 3 die Aussichtsqualität beeinträchtigt. Liegt keine Beein-

trächtigkeit vor, weil das Objekt z.B. weit vom Aussichtspunkt entfernt liegt und kaum in Erscheinung tritt, kann ein entsprechendes Objekt (Gebäude, Anlage Bepflanzung etc.) trotz Durchstossung der Interessenslinie bewilligt werden.

Die erwähnten Geometrien der Interessenslinien können von Planenden beim DLZ BEU bezogen werden, um eine Überprüfung ihrer Projekte selber vorzunehmen.



Abb 1.: Beispielhafte Darstellung der «Interessenslinie» Aussichtspunkt Höhenweg Etzliberg Süd

Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan

Generelles Ziel: Erfüllung der erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG (vgl. Art. 21). Speziell zu beachten sind dabei auch die Aspekte Nachhaltigkeit/Energie, Wohnumfeld, Freiräume und Infrastruktur.

Plan und Vorschriften eines Gestaltungsplanes basieren in der Regel auf mindestens einem Überbauungskonzept, das die wesentlichen Aussagen zu Bebauung, Freiraum und Erschliessung enthält. Die Erarbeitung erfolgt mit Vorteil in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, damit private und öffentliche Interessen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Für die Entwicklung dieses Richtprojektes wird bei den meisten Gestaltungsplanpflichten die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens empfohlen, d.h. Testplanung, Studienauftrag oder Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Ordnungen 142 und 143.

Lärmschutz – Einhaltung der Planungswerte bei fehlender Feinerschliessung:

Für die beiden Areale Etzliberg und Schützenwiese sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben die Lärmsituation und die massgebenden Vorschriften im Rahmen der Gestaltungsplanung oder der Arealbauweise zu klären.

6 Anforderungen an Bauten

Es gelten die §§ 239 sowie 295 ff PBG und die einschlägigen Verordnungen, vor allem die Besondere Bauverordnung I und II.

Im speziellen wird auf folgende Masse und Anforderungen hingewiesen:

- Die **Neigung von Garageausfahrten** darf innerhalb von 6.0 m ab Strassengrenze höchstens +3 % bzw. -5 % betragen.
- Die **Fensterfläche** von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.

- Über die Gestaltung von Abstellplätzen und deren Zufahrten gelten die VSS-Normen als Richtlinie.

7 Baurechtliches Verfahren

Die Bestimmungen über Form und Inhalt von Baugesuchen, Aussteckung, Vorentscheide, Verfahren, Unterlagen, Bewilligungen, Wahrung nachbarlicher Ansprüche, Bauarbeiten, Meldepflicht usw. sind enthalten in den §§ 309 ff. PBG sowie in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV 700.2) und der Bauverfahrensverordnung (BVV 700.6).

Für Bauvorhaben in den Kernzonen wird empfohlen, möglichst frühzeitig mit der Abteilung Hochbau des DLZ Bau Energie und Umwelt Kontakt aufzunehmen und grundsätzliche Fragen zu besprechen.

Ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 oder 1:200 mit Anhaben über die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs ist bereits mit den Baugesuchsunterlagen der Bewilligungsbehörde 3fach und unterzeichnet einzureichen.