Gemeinde Thalwil

Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

Fassung zur
Negativen Vorwirkung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die rechtskräftige als auch die vom Gemeinderat beantragten neuen Artikel zu beachten sind, wobei jeweils die strengeren Bestimmungen gelten. Diejenigen Artikel, die zu berücksichtigen sind, sind nachfolgend grau hinterlegt.

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31124 – 5.9.2025

1 ZONENORDNUNG 5
Art. 1 Zonen 5
Art. 2 Massgebende Pläne 6
Art. 3 Erhebung einer Mehrwertabgabe 7
Art. 4 Erträge 7
2 ZONENVORSCHRIFTEN 8
2.1 Kernzonen 8
Art. 5 Kernzonenpläne 8
Art. 6 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude 8
Art. 7 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten 9
Art. 8 Einordnung und Gestaltung 10
Art. 9 Dachgestaltung 10
Art. 10 Fassaden, Materialien 11
Art. 11 Umgebungsgestaltung 11
Art. 12 Abweichungen und Qualitätssicherung 13
2.2 Quartiererhaltungszonen 13
A «Perlatti-Siedlung» 13
Art. 13 Zweck und Grundsätze 13
Art. 14 Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente 13
Art. 15 Nutzweise 14
Art. 16 Nutzungsmass und Bauweise 14
Art. 17 Fachgutachten 14
B «Mythenstrasse» 15
Art. 18 Zweck 15
Art. 19 Quartierprägenden Strukturmerkmale 15
Art. 20 Nutzweise 15
Art. 21 Grundmasse für Neubauten 15
C «Bürgerstrasse» 16
Art. 22 Zweck 16
Art. 23 Nutzweise 16
Art. 24 Anforderungen 17
Art. 25 Ersatzbauten und Umbauten 17
Art. 26 Grundmasse für Neubauten 18
2.3 Zentrumszone 18
Art. 27 Zweck 18
Art. 28 Grundmasse 19
Art. 29 Nutzweise 19
Art. 30 Bauweise 20
2.4 Wohnzonen 22
Art. 31 Grundmasse 22
Art. 32 Nutzweise 24
Art. 33 Gewerbeerleichterung und Gewerbepflicht 24
Art. 34 Bauweise 25
2.5 Gewerbezone 26
Art. 35 Grundmasse 26
Art. 36 Bauweise und Nutzweise 26
2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) 27
Art. 37 Massvorschriften 27
2.7 Erholungszone 28
Art. 38 Erholungszone 28
3 BESONDERE INSTITUTE 30
3.1 Arealüberbauungen 30
Art. 39 Zulässigkeit, Arealfläche 30
Art. 40 Ausnützungszuschlag 31
3.3 Sonderbauvorschriften 32
Art. 41 Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3, WG3 32
Art. 42 Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4 34
3.4 Gestaltungsplanpflichtgebiete 36
Art. 43 Allgemein 36
Art. 44 Vorgaben im Speziellen 36
A Bahnhofstrasse 36
B Etzliberg 37
C Schützenwiese 38
D Sihlbogen Gattikon 38
E Wiesenstrasse 39

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN 40

Art. 45 Klein- und Anbauten 40
Art. 46 Gesamtnutzfläche 40
Art. 47 Dachgestaltung 41
Art. 48 Fahrzeugabstellplätze 42
Art. 49 Entsorgung 44
Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung 45
Art. 51 Aussichtsschutz 47
Art. 52 Vorspringende Gebäudeteile 49
Art. 53 Naturgefahren 49

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN 50

Art. 54 Vollzugshilfen 50
Art. 55 Inkrafttreten 50

Links:	Mitte:	Rechts:
Gültige BZO	Beantragte neue BZO rot = Änderungen ~~rot~~ = Aufhebung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

Auftraggeber Gemeinde Thalwil

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Nadja Colombini

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
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.	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.	

Gültige Fassung

1 ZONENPLAN

Art. 1 Zonen

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 Gewerbeerleichterung	WG2	orange/ violett
• Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	hellrot/ violett
• Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	dunkelrot/ violett
•		
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer	WGS	violett/ grün
• Gewerbezone	G	violett
• Zentrumszone	Z	dunkelrot
• Kernzone A/B	KA/KB	braun
• Quartiererhaltungszone	QEZ	rosa
• Zone für Bauten und Anlagen	Oe	grau
• Freihaltezone	F	grün
• Erholungszone	E	grün/grau

Beantragte neue Fassung

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

Zone	Abkürzung	~~Farbe im Zonenplan~~	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	~~gelb~~	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	~~orange~~	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	~~orange/ violett~~	III
Dreigeschossige Wohnzone	W3	~~hellrot~~	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	~~hellrot/ violett~~	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	~~dunkelrot/ violett~~	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG5		III
-			
Gewerbezone	G	~~violett~~	III
Zentrumszone	Z	~~dunkelrot~~	III
Kernzone A/B	KA/KB	~~braun~~	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	~~rosa~~	III
Zone für Bauten und Anlagen	Oe	~~grau~~	II / III
Freihaltezone	F	~~grün~~	III
Erholungszone	E	~~grün/grau~~	III

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Farbe kann in der BZO weggelassen werden. Ergänzung der Lärmempfindlichkeitsstufe.

Zone WGS wird aufgehoben beziehungsweise in die WG2 überführt.

Gültige Fassung			Beantragte neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
• 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	-			*Es gelten die Bestimmungen für die Gewerbezone, was hier nicht speziell erwähnt werden muss.*
[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.			[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.~~			*Heute Art. 31 nBZO.*
Art. 2 Massgebende Pläne			**Art. 2 Massgebende Pläne**			
[1] Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan vom 11. Dezember 2019 im Massstab 1: 5'000 massgebend.			Folgende Pläne sind massgebend: a) Der Zonenplan im Massstab 1:5'000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen; c) die Ergänzungspläne für die Kernzonen im Massstab 1:1'000 bzw. 1:1'500; d) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:5'000 für die Waldabstandslinien sowie für den Aussichtsschutz.			
[2] Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 bzw. 1:1'500 vom 11. Dezember 2019.			-			*Aufheben.*
[3] Für die Waldabstandslinien 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.			-			*Aufheben.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
[4] Für die Aussichtsschutzbestimmungen ist der Spezialplan im Massstab 1:5'000 vom 11. Dezember 2019 massgebend.	-	*Aufheben.*
[5] Die gemäss Absatz 1) bis 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.	-	*Aufheben.*
Art. 2a[1)] Erhebung einer Mehrwertabgabe	**Art. 3 Erhebung einer Mehrwertabgabe**	
[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	
[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m^2.	[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m^2.	
[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.	[3] Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.	
Art. 2b[1)] Erträge	**Art. 4 Erträge**	
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
2 BAUZONEN	**2 ZONENVORSCHRIFTEN**	
2.4 Kernzonen	**2.1 Kernzonen**	
Art. 11 Kernzonenpläne	**Art. 5 Kernzonenpläne**	
In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan wichtige Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen: • Gebäude • Fassadenflucht • Hauptfirstrichtung • Platz- und Strassenraum • Freiraum • markanter Baum	In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan wichtige Elemente bezeichnet, die den Charakter des Orts- und Strassenbildes in besonderem Masse mitbestimmen: • Gebäude • Fassadenflucht • Hauptfirstrichtung • Platz- und Strassenraum • Freiraum • markanter Baum	
Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	**Art. 6 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude**	
[1] Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.	[1] Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.	
	[2] Um den Fortbestand der Gebäude zu erleichtern, können untergeordnete Erweiterungen wie Anbauten, Balkone etc. zugelassen werden, wenn sie sich besonders gut einfügen.	
[2] Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.	[3] Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind ~~bei Neubauten~~ zu übernehmen.	
[3] Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.	[4] Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
[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.	[5] Bei Ersatzbauten können geringfügige 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.	*Ergänzung aufgrund Diskussion mit ARE.*
[5] Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	[6] Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	

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.

[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
Firsthöhe	max. 5.50 m	max. 5.50 m
Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
Grenzabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m

* 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.

[3] Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Art. 7 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten

[1] Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 6 Abs. 1 und 5 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 7 Abs. 2 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

[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
Fassadenhöhe (traufseitig)	9.00 m *	7.50 m
Fassadenhöhe (giebelseitig)	14.5 m *	13.0 m
Ausnützungsziffer	max. 80 %	max. 60 %
Gebäudelänge	max. 40.00 m	max. 30.00 m
Grundabstand	min. 5.00 m	min. 5.00 m

* Eine geringfügige Erhöhung der Fassadenhöhe 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. Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

[3] Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	[4] Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.	
[4] Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	-	*Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.*
Art. 14 Einordnung und Gestaltung	**Art. 8 Einordnung und Gestaltung**	
[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 entstehen.	[1] In den Kernzonen werden an die ortsbauliche Einordnung und die architektonische Gestaltung besonders hohe 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 entstehen.	
[2] 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.	[2] 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] Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.	[3] Klein- und Anbauten dürfen nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.	
Art. 15 Dachgestaltung	**Art. 9 Dachgestaltung**	
[1] Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten oder historisch rechtfertigen. Flachdächer sind für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie Besondere Gebäude zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einfügen.	[1] Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 55° vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten oder historisch rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten und Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einfügen.	*Diskussion: Begrifflichkeit «nur». Dies führt dazu, dass künftig in der Kernzone KB keine Hauptgebäude mit einem Flachdach bewilligt werden können.*
[2] Schrägdächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.	[2] Schrägdächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
[3] Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen und dem Gebäude erkennbar unterordnen.	[3] Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen und dem Gebäude erkennbar unterordnen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.	
[4] Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	[4] Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
[5] Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszugestalten. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.	-	*Wird im Interesse des gestalterischen Spielraums aufgehoben.*
Art. 16 Fassaden, Materialien	**Art. 10 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 rot bezeichneten Gebäuden sind Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.	[2] Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Bei im Kernzonenplan 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.	
Art. 17 Umgebungsgestaltung	**Art. 11 Umgebungsgestaltung**	
[1] Die Umgebungsgestaltung hat ortsübliche Strukturen und Elemente zu erhalten, weiterzuführen oder wiederherzustellen.	[1] Die Umgebungsflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Bauvorhaben anzupassen und weiterzuführen. Es ist eine natürliche Terraingestaltung zu gewährleisten.	
[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.	-	*Siehe neue Anforderungen an den Umgebungsplan gemäss Wegleitung.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
[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.	[2] Autoabstellplätze sind samt der Tiefgaragenrampen grundsätzlich im Gebäude zu integrieren. Carports und Einzelgaragen sind nicht erlaubt. Die Grundstückserschliessung und Parkierung sind so anzuordnen, dass bestehende Vorgärten und Grünflächen geschont werden. [3] Abweichungen können bei besonderen örtlichen Verhältnissen bewilligt werden.	*Eine Ersatzabgabefreie Reduktion der Pflichtabstellplätze ist gemäss Art. 48 Abs. 8 lit. a), b) und f) nBZO möglich.*
[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.	-	*Siehe generelle Anforderung an die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 50 nBZO und § 238a PBG.*
[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 m^2 und einer Gebäudehöhe von 2.50 m auf den speziell bezeichneten Flächen bewilligt werden. Die Flächen sind als Ganzes und in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten (Beläge, Einfriedungen, Ausstattungselemente, Bäume).	[4] Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräumen dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden. ~~Zweckgebundene~~ Klein- und Anbauten können bis zu einer Grundfläche von 6 m^2 und einer Fassadenhöhe von 2.50 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.	[5] In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen sind die ortsüblichen Strukturen, wie Vor-, Nutz- und Ziergärten und Gemeinschaftsflächen zu erhalten oder bei Bauvorhaben wieder herzurichten. Sie sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Oberirdische 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.	[6] 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.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 17a Abweichungen und Fachgutachten [1] Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 15 bis 17 können bewilligt werden, wenn eine bessere Lösung und Einordnung in das Ortsbild nachgewiesen wird. [2] Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.	**Art. 12 Abweichungen und Qualitätssicherung** [1] Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 9 bis 11 können bewilligt werden, wenn eine bessere Lösung und Einordnung in das Ortsbild vorliegt. [2] Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.	*Es wird zumindest eine ortsbauliche Analyse und ein Variantenstudium verlangt. Ein Konkurrenz- oder Varianzverfahren wird begrüsst.*
2.4a Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung»	**2.2 Quartiererhaltungszonen** **A «Perlatti-Siedlung»**	
Art. 17b Zweck und Grundsätze [1] Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung sowie die Ergänzung des nach einheitlichen Grundsätzen und zu gleicher Bauzeit entstandenen Quartiers. [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. [3] Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind zu berücksichtigen und weitgehend zu wahren.	**Art. 13 Zweck und Grundsätze** [1] Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» bezweckt die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung sowie die Ergänzung des nach einheitlichen Grundsätzen und zu gleicher Bauzeit entstandenen Quartiers. [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. [3] Die massgeblichen strukturbildenden Merkmale und prägenden Elemente sind zu berücksichtigen und weitgehend zu wahren.	
Art. 17c Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten: • die Erscheinung des Gesamtensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Einzelbauten (durchgehende Baufluchten, regelmässige Bauabstände); • die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln;	**Art. 14 Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente** Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägende Elemente gelten: • die Erscheinung des Gesamtensembles, geprägt durch die regelmässige Anordnung, Stellung und Ausrichtung der Einzelbauten (durchgehende Baufluchten, regelmässige Bauabstände); • die Typologie und der architektonische Ausdruck der schlichten Einzelbauten mit Satteldach und gut proportionierten Quergiebeln;	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
• die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter- oder Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss); • das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrünten Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz.	• die Volumetrie, insbesondere das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Gesamthöhe sowie Geschossigkeit (1 Unter- oder Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss); • das Freiraumgefüge, bestehend aus durchgrünten Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz.	
Art. 17d Nutzweise	**Art. 15 Nutzweise**	
Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist in Erd- und Untergeschossen zulässig.	Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist in Erd- und Untergeschossen zulässig.	
Art. 17e Nutzungsmass und Bauweise	**Art. 16 Nutzungsmass und Bauweise**	
[1] Es gilt keine Ausnützungsziffer.	[1] Es gilt keine Ausnützungsziffer.	
[2] Um-, An- und Ausbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Volumetrie und Gestaltung stehen.	[2] Um-, An- und Ausbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Volumetrie und Gestaltung stehen.	
[3] Neubauten haben gestalterisch die Zielsetzungen und Anforderungen in Art. 17b und 17c zu erfüllen.	[3] Neubauten haben gestalterisch die Zielsetzungen und Anforderungen in Art. 13 und 14 zu erfüllen.	
[4] Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss und besondere Gebäude gestattet.	[4] Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss und Klein- und Anbauten gestattet.	
[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.	[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.	
Art. 17f Fachgutachten	**Art. 17 Fachgutachten**	
[1] Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.	[1] Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	B «Mythenstrasse»	
	Art. 18 Zweck	
	Die Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» bezweckt die bauliche Erneuerung und Verdichtung des Quartiers unter Berücksichtigung der quartierprägenden Strukturmerkmale.	
	Art. 19 Quartierprägenden Strukturmerkmale	
	Bauten, Anlagen und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben dem Quartiercharakter zu entsprechen. Quartierprägend sind folgende Strukturmerkmale: • In der Regel in einer Flucht ausgerichtete, einfache Gebäudekuben in offener Bauweise, mit einem Gebäudesockel und viergeschossigen Erscheinungsbild; • allseitig gestaltete Fassaden mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenem Fassadenanteil; • hoher Grünflächenanteil mit vielfältig strukturierten Gärten, Kleingehölzen, Einzelbäumen und Baumgruppen.	*Zu den Bauten und Anlagen zählen auch Parkierungsanlagen sowie Klein- und Anbauten.*
	Art. 20 Nutzweise	
	Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.	
	Art. 21 Grundmasse für Neubauten	*Es gelten bis auf weiteres die Grundmasse der heutigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3.*
	Ausnützungsziffer (max.) 80% Anrechenbare Untergeschosse 1 Vollgeschosse (max.) 4 Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.) 14 Grundabstand in Meter (min.) 5 Grünflächenziffer (min.) 50% Gebäudelänge in Meter (max.) 15	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	[2] Anstelle von 4 Vollgeschossen sind 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt. Wird anstelle eines Vollgeschosses ein Attikageschoss oder Dachgeschoss realisiert, sind die Nutzflächen in diesen Geschossen an die Ausnützungsziffer anzurechnen.	
	[3] Anrechenbare Untergeschosse sind als Gebäudesockel auszubilden.	
	[4] Längere Gebäude können bewilligt werden, wenn die Einordnung dank gestalterischer Massnahmen in das Quartierbild gewährleistet bleibt.	
	C «Bürgerstrasse»	
	Art. 22 Zweck	
	Die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse» bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung von drei Gebäudegruppen mit jeweils ähnlichen Bautypologien.	
	Art. 23 Nutzweise	
	Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	Art. 24 Anforderungen Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Ensembles erhalten bleibt. Die folgenden Merkmale sind zu beachten: • Gebäudegruppe A Grossvolumige Fabrikanlage am See mit 2 bis 3 geschossigen Gebäuden mit markanten Dachformen / Dreigeschossiges, Wohngebäude mit Quergiebel an der Seestrasse • Gebäudegruppe B Stadthäuser mit Blick zum See • Gebäudegruppe C Mehrheitlich einfachen Wohngebäude mit einheitlicher Gebäudegrundfläche, zwei Vollgeschossen, einem Gebäudesockel und einem Satteldach quer zum Hang / Eckgebäude mit räumlichem Bezug zur Bürgerstrasse und Seestrasse / Historisches Reihenhaus parallel zur Bahn / Bauernhaus mit Ökonomieteil quer zum Hang.	*Durch Denkmalpfleger verifizieren.*
	Art. 25 Ersatzbauten und Umbauten [1] Die bestehenden Bauten dürfen ungeachtet der Grundmasse für Neubauten an bisheriger Lage unter Beibehaltung des Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil können bewilligt werden, wenn das Quartierbild nicht nachteilig beeinflusst wird. [2] Als bestehende Bauten gelten solche, die vor dem 1.1.2025 bewilligt worden sind.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	Art. 26 Grundmasse für Neubauten	
	Ausnützungsziffer (max.) 40 %	*Es gelten bis auf weiteres die Grundmasse der heutigen Wohnzone W2 und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung Seeufer WGS.*
	Anrechenbare Untergeschosse 1	
	Vollgeschosse (max.) 2	
	Dachgeschosse 1	
	Fassadenhöhe (traufseitig) (max.) 9	
	Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen (max.) 14	
	Grundabstand in Meter (min.) 3.5	
	Grünflächenziffer (min.) 50 %	
	Gebäudelänge in Meter (max.) 18	
	[2] Längere Gebäude können bewilligt werden, wenn die Einordnung dank gestalterischer Massnahmen in das Quartierbild gewährleistet bleibt.	
2.3 Zentrumszone	**2.3 Zentrumszone**	
Art. 9 Zweck und Ziele	**Art. 27 Zweck**	
Die Zentrumszone ist bestimmt für:	Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Thalwil in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und die Umgebungsflächen für den Aufenthalt und die Begegnung aufzuwerten.	
[1] die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner lokalen und regionalen Bedeutung;		
[2] eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungsangeboten und weiterer publikumsorientierter Nutzungen;		
[3] eine angemessene, hochwertige Verdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen;		
[4] einen öffentlichen Raum mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität.		

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 9a Grundmasse	**Art. 28 Grundmasse**	
[1] In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:	[1] In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse:	
• Vollgeschosse max. 4	Vollgeschosse max. 5	
• anrechenbare Untergeschosse max. 1	anrechenbare Untergeschosse max. 1	
• anrechenbare Dachgeschosse max. 1	-	
• Firsthöhe max. 5.50 m	-	
• Gebäudehöhe max. 13.50 m	Fassadenhöhe / Gesamthöhe max. 17.50 m	*4m + 3x3m + 3.5m + 1 m (Reserve) = 17.5 m*
• Grenzabstand min. 5.00 m	Grundabstand min. 5.00 m	
[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.	-	*Geschosszahl wird von 4 auf 5 VG erhöht.*
Art. 9b Nutzweise	**Art. 29 Nutzweise**	
[1] Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.	[1] Es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.	
	[2] Der Gewerbeanteil muss mindestens 30% der realisierten Gesamtnutzfläche betragen.	*Definition Gesamtnutzfläche siehe Art. 46 nBZO.*
[2] Wohnen ist zulässig, in Erdgeschossen nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten. Abweichungen können in für Wohnnutzung geeigneten Randlagen zugelassen werden.	[3] Das Erdgeschoss ist ausschliesslich gewerblich zu nutzen. In den zur Gotthardstrasse zugewandten Räumen sind in den Zugangsgeschossen kundenorientierte oder kundenintensive Nutzungen vorzusehen. In untergeordnetem Mass sind andere Nutzungen erlaubt.	*Definition Zugangsgeschoss siehe Planungsbericht.* *Kundenorientierte oder -intensive Nutzungen sind Nutzungen, die zu Belebung des angrenzenden Raums beitragen und niederschwellig zugänglich sind. Siehe Erläuterungen im Planungsbericht.*
• Gewerbenutzung im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils unbeschränkt;	-	*Die Gebäude dürfen weiterhin vollumfänglich gewerblich genutzt werden. Siehe Art. 29 Abs. 2 nBZO.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
• 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.	-	*Neu wird der minimale Gewerbeanteil von 30% geregelt. Siehe Art. 29 Abs. 2 nBZO.*
Art. 10 Bauweise	**Art. 30 Bauweise**	
	[1] Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass die Zugangsgeschosse von den öffentlichen Strassen stufenlos erreicht werden können. Die Zugangsgeschosse müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.0 m aufweisen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen sind Abweichungen möglich.	*Definition Zugangsgeschoss siehe Planungsbericht.*
	[2] Auf den zu den öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen auf Privatgrund sind Baumpflanzungen, eine angemessene Begrünung und die mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialisierung nachzuweisen.	
	[3] Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Gewährleistung von Sichtbezügen. Sie sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Sie dürfen in der Lage angepasst werden, wenn das Ziel der Gewährleistung der Sichtbezüge zum See gleichermassen erfüllt wird.	
[1] Der Grenzbau für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.	[4] Der Grenzbau ist für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarns und ausserhalb der Freihaltebereiche erlaubt.	
	[5] Gemeinschaftsflächen gemäss Art. 50 Abs. 3 BZO dürfen auf den Dachflächen angeordnet werden.	*Die Dachterrassennutzung ist gemäss Art. 47 Abs. 5 nBZO jedoch auf maximal 50 % der Dachfläche beschränkt.*
[2] Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.00 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig.	-	*Aufhebung.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
[3] Für die erste Gebäudereihe entlang der Gotthardstrasse sind: • 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 bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten); • das Bauen auf die Verkehrsbaulinie Gotthardstrasse für alle Vollgeschosse Pflicht; • der bahnseitige Grenzbau für das 1. Untergeschoss und die ersten beiden Vollgeschosse zulässig.	-	*Aufhebung.*

Gültige Fassung | **Beantragte neue Fassung** | ***Bemerkungen / Anpassung / Hinweise***

2.1 Wohnzonen

Art. 3 Grundmasse

[1] In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

	Zonen					
Bestimmungen	W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4
Max. Ausnützungsziffer	30 %	40 %	40 % [a]	60 %	60 %	70 %
Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5 Abs. 2)			10 %		10 %	10 %
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3 [b]	3 [b]	4
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1 [b]	1 [b]	1
Max. anrechenbare Untergeschosse	1 [c]	1 [c]	1	1	1	1
Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauungen (Art. 22 Abs. 1)	-	1	1	2	2	1
Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50
Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50
Max. Gebäudelänge in Meter	25.00 [d]	30.00	30.00	40.00	40.00	40.00
Min. Grundabstand in Meter	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

2.4 Wohnzonen

Art. 31 Grundmasse

[1] In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

	Zonen						
Bestimmungen	W2a	W2b	WG2 ~~WGS~~	W3	WG3	WG4	WG5
Max. Ausnützungsziffer	30%	40 %	40 %	60 %	60 %	70 %	120%
-							
Min. Grünflächenziffer	40%	40%	40%	40%	35%	35%	35%
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3	3	4	5
Max. Dachgeschosse / Attikageschosse	1	1	1	1	1	1	-
Max. anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	1	1	1	1
-							
Max. Fassadenhöhe (generelles Mass)	8.00	8.00	8.00	11.00	11.00	14.00	16.50
Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen	12.00	12.00	12.00	16.00	16.00	19.00	20.00
Max. Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	11.50	11.50	11.50	14.50	14.50	17.50	-
Max. Gebäudelänge in Meter	25.00	25.00	30.00	40.00	40.00	40.00	40.00
Min. Grundabstand in Meter	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

Gewerbezone Gattikon wird in WG5 umgezont.

Siehe GP-Vorschrift.

Siehe Art. 33 Abs. 3 nBZO.

Wird bei den entsprechenden Artikeln geregelt.

Spielraum + 0.5 m. Im Gegenzug wird das Mass der zul. Abgrabung beschränkt.

Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe. In der WG5 darf das oberste Vollgeschoss mit einem Schrägdach ausgebildet werden.

Summe aus Fassadenhöhe und 3.5 m für Attikageschoss.

Gültige Fassung		Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Mehrlängenzuschlag [e]	¼ der Mehrlänge über der Grundlänge von 15.00 m, max. jedoch bis 7.00 m		*Siehe Art. 31 Abs. 5 nBZO.*
		[2] Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene Absturzsicherung (Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden.	*Verglaste Geländer zählen nicht zu den offenen Geländern.*
[a)] In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden.		-	*Die Nutzungseinschränkung wird ersatzlos aufgehoben.*
[b)] Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung (Art. 20a) ist anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zulässig.		-	*Wird bei den entsprechenden Artikeln geregelt.*
[c)] Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.		[3] In den Wohnzonen W2a und W2b sind in anrechenbaren Untergeschossen Flächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden, nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche gemäss § 255 Abs. 3 PBG zulässig.	*Präzisierung.*
		[4] Wird in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonen auf das anrechenbare Untergeschoss verzichtet, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf folgende Werte: W2a 35% W2b / WG2 47% W3 / WG3 72% WG4 81% WG5 135%	*Damit wird der Nutzungsverlust beim Verzicht auf aUG ausgeglichen. Ein nicht anrechenbares UG ohne Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden, ist erlaubt.*
[d)] Für Grundstücke am Seeufer darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50 % der Seeanstosslänge des Grundstückes betragen, und es gilt eine Freiflächenziffer von min. 75 %.		-	*Wird durch neue Regelung zum Bauen am Zürichsee abgelöst.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
e) Beträgt der nachbarlich vereinbarte Gebäudeabstand (§ 270 Abs. 3 PBG) weniger als 7.00 m, gilt für den Mehrlängenzuschlag die Summe der massgebenden Fassadenlängen, abzüglich der Grundlängen von 15.00 m der beteiligten Gebäude. Sind die Gebäudelängen kleiner oder gleich 15.00 m, sind die tatsächlichen Gebäudelängen in die Berechnung einzusetzen.	5 In den Zonen W2a, W2b, WG2, W3, WG3 und WG4 erhöht sich der Grundabstand bei Fassaden von mehr als 15 m Länge um ¼ der Mehrlänge über dem Mass von 15.00 m, max. jedoch insgesamt höchstens bis auf 10.00 m. Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen wird die Fassadenlänge von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als 7 m misst.	
2 Bei Grundstücken am Seeufer im Bereich von Landanlagen (Konzessionsland gemäss Plan der kantonalen Baudirektion) sind auch die z.T. von der BZO abweichenden Bestimmungen in der entsprechenden Richtlinie zu beachten.	-	*Wird durch neue Regelung zum Bauen am Zürichsee abgelöst. Separate Revision.*
Art. 4 Nutzweise	**Art. 32 Nutzweise**	
1 In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.	1 In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig.	
2 In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.	2 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.	
Art. 5 Gewerbeerleichterung	**Art. 33 Gewerbeerleichterung und Gewerbepflicht**	
1 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2, WG3, WG4 und WGS) ist mässig störendes Gewerbe zulässig.	1 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3, WG4, WG5 ~~und WGS~~ ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.	
	2 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG5 muss der Gewerbeanteil mindestens 30% der realisierten Gesamtnutzfläche betragen.	*Gilt nur für die WG5 Gattikon.*
2 Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.	3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3, WG4 erhöht sich die Ausnützungsziffer bei dauernd gewerblich genutzten Geschossflächen um das Mass der Gewerbeflächen jedoch höchstens im Umfang von 10% der zulässigen aGF der Grundnutzung gemäss Art. 31 Abs. 1. Diese zusätzliche Ausnützungsziffer ist nicht kumulierbar mit Art. 31 Abs. 4 BZO.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 6 Bauweise	**Art. 34 Bauweise**	
[1] Die geschlossene Überbauung ist zulässig.	[1] Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.	
[2] Der Grenzbau ist in allen Wohnzonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	-	*Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.*
[3] Bei gleichzeitigem Grenzbau, oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird, darf die Gesamtlänge die zonengemässe maximale Gebäudelänge um höchstens 10.00 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.	-	
[4] Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zulässig ist, darf bei Bauten am Hang (Falllinie an der Fassade min. 10 %) über dem gestalteten Terrain talseits (Voll- und Untergeschosse zusammengerechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens 1.50 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden.	-	*Wird sinngemäss neu bei den Abgrabungsbestimmungen geregelt.*
[5] Bei anrechenbaren Untergeschossen ist die Freilegung derselben in jedem Falle auf den halben Gebäudeumfang beschränkt.	-	*Wird sinngemäss neu bei den Abgrabungsbestimmungen geregelt.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.2 Gewerbezone	**2.5 Gewerbezone**	
Art. 7 Grundmasse	**Art. 35 Grundmasse**	
[1] In den Gewerbezonen gelten folgende Vorschriften:	[1] In den Gewerbezonen gelten folgende Vorschriften:	

		Gewerbezone Wettinger		Gewerbezone G 6	Gewerbezone G 4	
Baumassenziffer	max. 6 m^3/m^2	4 m^3/m^2	Baumassenziffer	max. 6 m^3/m^2	4 m^3/m^2	
Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *	-	-	-	*Die ÜZ wird ersatzlos aufgehoben.*
Gesamthöhe	max. 16.00 m **	12.00 m **	Gesamthöhe	max. 16.50 m	12.50 m	
Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m	Grundabstand	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 gemäss Art. 27a gestaltet werden.	-	*Die ÜZ wird ersatzlos aufgehoben.*
** Die Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen, höchsten Höhe (unabhängig der Dachform).	-	*Es gilt die Definition im PBG.*
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] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten, wobei unter Einbezug des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlags ein Maximalmass von 10.0 m gilt.	
Art. 8 Bauweise und Nutzweise	**Art. 36 Bauweise und Nutzweise**	
[1] Die geschlossene Überbauung ist zulässig.	[1] Die geschlossene Überbauung ist zulässig.	
[2] Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder Nachbar schriftlich zustimmt.	-	*Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.*
[3] Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m^2 sind ausgeschlossen.	[2] Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m^2 sind ausgeschlossen.	
[4] Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.	-	*Regelung ist überholt und wird ersatzlos aufgehoben.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone	**2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)**	
Art. 18 Massvorschriften	**Art. 37 Massvorschriften**	
[1] In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16.00 m zulässig.	[1] In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	*Die Gemeinde hat hinsichtlich der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung eine Vorbildfunktion. In der Regel werden im öffentlichen Beschaffungswesen Wettbewerbe durchgeführt. Die Höhenbeschränkung wird im Interesse des Gestaltungsspielraums zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufgehoben.*
[2] Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5.00 m.	[2] Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 5.00 m.	*Zonenintern gilt der kantonale Grenzabstand von min. 3.5 m. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone ist kein Mehrlängenzuschlag oder Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.*
[3] Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.	[3] Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit zulässig, ~~sofern damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden kann~~.	
	[4] Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünung mit Grünflächen und Bäumen sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	2.7 Erholungszone	
Art. 19 Erholungszone	**Art. 38 Erholungszone**	
In den Erholungszonen sind zulässig:	[1] In den Erholungszonen sind folgende Nutzungen zulässig:	
a. am Seeufer: • Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen • bestehendes Hotel und Restaurants	a. am Seeufer: • Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen • Restaurants und bestehendes Hotel	
b. im Brand: • Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur • Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.	b. im Brand: • Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur und Gastroangebot • Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc.	
c. im Züsack: • Tennisplatz mit Clubhaus	c. im Züsack: • Tennisplatz mit Clubhaus	
d. im Eichstock: • Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen	d. im Eichstock: • Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen	
e. im Gebiet Walchli: • Spielplatz für alle Altersstufen	e. im Gebiet Walchli: • Spielplatz für alle Altersstufen	
f. im Gebiet Würz: • Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage	f. im Gebiet Würz: • Erholungsanlage mit Sitzbänken, Feuerstelle und Brunnenanlage	
g. Im Gebiet Böni (Traumgarten): • Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. • Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.	g. Im Gebiet Böni (Traumgarten): • Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt der Parkanlage mit Themengärten, naturnahen Spiel- und Bildungsbereichen und Eventlokalitäten sowie der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung. • Es ist auf eine ökologische Gestaltung und den grösstmöglichen Erhalt des grosskronigen Baumbestandes zu achten.	
h. Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli: • Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölke-rungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der	h. Im Gebiet Böni-Vogelsang-Mettli: • Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung. • Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnahe Landwirtschaft. • Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig. • Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. • Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.	Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung. • Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnahe Landwirtschaft. • Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig. • Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. • Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.	
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.	[2] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang ~~und generellen Erscheinungsbild~~ erneuert und ersetzt werden.	
Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.	[3] Neue Kleinbauten und Anbauten sind für die zulässige Nutzweise erlaubt ~~als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig~~, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.	
	[4] Bauten und Anlagen sind in die landschaftliche Umgebung einzupassen.	
Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.	[5] Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der ~~Grenzabstand~~ Grundabstand der entsprechenden Zone.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 20b Sonderbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel	-	
In der öffentlichen Zone Schulhaus Schwandel sind neben öffentlichen Bauten auch private Nutzungen in Untergeschossen 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.		*Wird ersatzlos aufgehoben.*
Art. 20c Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Böni	-	
[1] Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung. [2] In der Gewerbezone Böni darf auf der Parzelle Nr. 9444 die Gesamthöhe für einzelne Bauten oder Bauteile bis auf max. 25.00 m erhöht werden, sofern damit eine gestalterisch und betrieblich gesamthaft bessere Lösung ermöglicht wird.		*Wird ersatzlos aufgehoben.*
3 BESONDERE INSTITUTE	**3 BESONDERE INSTITUTE**	
3.1 Arealüberbauungen	**3.1 Arealüberbauungen**	
Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche	**Art. 39 Zulässigkeit, Arealfläche**	
[1] Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohn-/ Gewerbezonen zulässig. [2] Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m^2.	[1] Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohn-/ Gewerbezonen zulässig. [2] Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m^2.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 22 Bauvorschriften	**Art. 40 Ausnützungszuschlag**	
[1] Mit Ausnahme des Gebietes seeseits der Bahnlinie Zürich-Luzern und bei Terrassenhäusern ist für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile eine Erhöhung der Geschosszahl gemäss Art. 3 zulässig.	-	*Aufheben. Es gilt § 71 PBG.*
[2] Die Gebäudelänge ist ausser bei Terrassenhäusern nicht beschränkt.	-	*Aufheben.*
[3] Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume dienen.	-	*Aufheben.*
[4] Ein Ausnützungszuschlag von 10 % wird gewährt, wenn mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von ausnützungseffizientem Wohnraum reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die in Art. 20a aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht.	Der Ausnützungszuschlag beträgt 10 %, wenn mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen zur Erstellung von ausnützungseffizientem Wohnraum reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die in Art. 41 Abs. 4 aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht.	*AZ 40 % + 10 % = AZ 50 %*
[5] Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder Modell verlangen.	-	
3.2 Terrassenhäuser	-	
Art. 23 Bauvorschriften		
[1] Auf Bauten an Hanglagen, die geschossweise zurückgestaffelt sind, finden die nachstehenden besonderen Bestimmungen über Terrassenhäuser Anwendung, sofern • die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten und • seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.		*Aufheben. Terrassenhäuser sollen nicht gefördert werden. Für Terrassenhäuser gelten neu die Grundmasse gemäss Art. 31 nBZO.*
[2] Geschosse werden im Vertikalschnitt gezählt. Geschossteile, die mehr als 1.50 m unter dem gewachsenen Terrain liegen, gelten bei dieser Bauweise als Untergeschosse.		
[3] Der seitliche Mehrlängenzuschlag beträgt im Maximum 3.00 m.		

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
[4] Bei dieser Bauweise ist auch in den Zonen W1 und W2 eine Gebäudelänge von max. 40.00 m, gemessen in der Falllinie, zulässig.	-	
[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.	-	
2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG	**3.3 Sonderbauvorschriften**	
Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb	-	*Aufheben.*
Aufgehoben (Beschluss Gemeindeversammlung vom 17. September 2009)		
Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3	**Art. 41 Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3, WG3**	
[1] Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.	[1] Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Förderung von Alters- und Familienwohnraum die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden.	
[2] Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.	[2] Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.	
[3] Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird.	[3] Es gelten folgende Erleichterungen: a) Erlaubt sind 1 aUG und max. 4 Vollgeschosse; b) Die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt max. 14 m;	
[4] Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80 % inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5 Abs. 2, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (kein zusätzliches DG) und die Gebäudehöhe auf 13.50 m.	c) Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich beim Bau von 4 Vollgeschossen auf max. 80 %. Die zusätzliche Ausnützungsziffer gemäss Art. 31 Abs. 4 und gemäss Art. 33 Abs. 3 sowie gemäss §10 lit. c) ABV sind an diese Ausnützungsziffer anzurechnen;	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*

[6] Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3–5 anwendbar, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht:

	Zimmerzahl ohne Küche und Bad/WC-Räume									
	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Maximale Hauptnutzungsfläche HNF nach SIA in m² (inkl. interne Abstellräume, Korridore, Treppen usw.)	50	61	66	77	88	99	105	110	121	132

[5] Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.

[7] Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 21 und 22 kombiniert werden.

[8] Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

d) Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen erhöht sich die Ausnützungsziffer gemäss lit. c) um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens auf eine AZ 90 %. Es müssen jedoch mindestens 3 Wohnungen nach den Kriterien der kommunalen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert und dauerhaft sichergestellt werden;

e) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.

[4] Die Erleichterungen gemäss Abs. 3 können beansprucht werden, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen und die Umgebung sind gut zu gestalten. Dies gilt auch für Material und Farben;

b) Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 45 %;

c) Auf mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen sind flächeneffiziente Wohnungen zu realisieren. Flächeneffiziente Wohnungen dürfen maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 aufweisen:

	Zimmerzahl ohne Küche und Bad/WC-Räume									
	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Maximale Hauptnutzungsfläche HNF nach SIA in m² (inkl. interne Abstellräume, Korridore, Treppen usw.)	50	61	66	77	88	99	105	110	121	132

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	Art. 42 Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4	
	[1] Die Sonderbauvorschriften bezwecken, die Siedlungserneuerung und haushälterische Bodennutzung unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4 zu erleichtern sowie eine hohe Siedlungsqualität zu fördern.	
	[2] Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.	
	[3] Um den Fortbestand bestehender Bauten zu erleichtern, dürfen bestehende Bauten in ihren äusseren Abmessungen erweitert und vergrössert sowie um- und ausgebaut werden. Dabei gelten folgende Erleichterungen:	
	a) Die zulässige Geschosszahl beträgt:	*Vergleich zu Regelbauweise:*
	in den Zonen W3 / WG3 Max. VG 5 / aUG 0 / DG oder Attikageschoss 0	*3 VG / 1 aUG / 1 DG oder Attikageschoss*
	in der Zone WG4 Max. VG 6 / aUG 0 / DG oder Attikageschoss 0	*4 VG / 1 aUG / 1 DG oder Attikageschoss*
	b) Die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt:	
	in den Zonen W3 / WG3 16.5 m	*16 m Firsthöhe bei Schrägdach*
	in der Zone WG4 19.5 m	*19 m Firsthöhe bei Schrägdach*
	c) Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt:	
	in den Zonen W3 / WG3 120%	*AZ 60% (Brutto-AZ 100%)*
	in der Zone WG4 140%	*AZ 70% (Brutto-AZ 105%)*
	Nutzflächen in den Attikageschossen und Dachgeschossen sowie Flächen von Wohn- und Arbeitsräumen und Räumen, die dem dauernden Aufenthalt in Untergeschossen dienen sowie energiesparende Bauteile gemäss §10 lit. c) ABV sind an diese Ausnützungsziffer anzurechnen.	
	d) Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen erhöht sich die Ausnützungsziffer gemäss lit. c) um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens um 10 %. Es müssen jedoch mindestens 3 Wohnungen nach den Kriterien der kommunalen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert und dauerhaft sichergestellt werden.	
	e) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag und Mehrlängenzuschlag einzuhalten.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	[4] Als bestehende Bauten gelten solche, die vor dem 1.1.1991 bewilligt worden sind.	
	[5] Die Erleichterungen gemäss Abs. 3 können beansprucht werden, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind: a) Die Grundstruktur des Gebäudebestands ist grossmehrheitlich zu erhalten; b) Die baulichen Erweiterungen sind hinsichtlich kubischer Gliederung und architektonischem Ausdruck so zu gestalten, dass in Bezug auf bestehende Gebäude und das bauliche Umfeld eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Material und Farben; c) Die allgemeinen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung gemäss Art. 50 BZO sind qualitativ und quantitativ zu übertreffen; d) Zusätzliche Parkplätze dürfen nicht zu einer Reduktion des Freiraumangebots oder zur Reduktion von Vorgärten führen.	*Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Hochbaukommission ergänzende Unterlagen verlangen:* *a) konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration;* *b) Visualisierungen* *Die Hochbaukommission beurteilt bei den Bauvorhaben insbesondere den städtebaulichen Kontext, die architektonische Gestaltung, die Materialisierung und Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	3.4 Gestaltungsplanpflichtgebiete	
Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan	**Art. 43 Allgemein**	
[1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.	[1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Wo explizit Zielsetzungen formuliert sind, ist diesen Rechnung zu tragen.	
[2] Bei Inanspruchnahme des Ausnützungszuschlages im Sinne der Arealbauweise gilt Art. 22 Abs. 4.	[2] Bei Gestaltungsplänen, welche die zulässige Grundmasse der Arealüberbauungen oder Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Gemeinderats.	*Sinngemässe Regelung.*
	Art. 44 Vorgaben im Speziellen	
Art. 32a Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse	**A Bahnhofstrasse**	
[1] Für das ganze Gebiet gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen der Zentrumszone gemäss Art. 9.	Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:	*Der GP-Pflicht-Perimeter wird reduziert.*
[2] Die zusätzlichen Zielsetzungen umfassen:		
	• die Sicherstellung einer städtebaulich überzeugenden Überbauung, die Durchblicke zum See gewährleistet;	*Die Vorgaben werden redaktionell angepasst.*
• die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen.	• die freiräumliche Aufwertung des Bahnhofgeländes samt der Strassenräume;	*Die GP-Pflicht wird reduziert.*
• die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie rationellen Parkierungsanlagen für bisherige und neue Nutzungen sowie für Besucher der Gotthardstrasse	• die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie die Gewährleistung von öffentlich zugänglichen Besucherparkplätzen für die Besucher des Zentrums;	
• die Verwendung oder der Ersatz nicht mehr benötigter Bahngebäude für möglichst publikumsorientierte Nutzungen und	• die Sicherung von zentrumsbildenden Erdgeschossnutzungen;	
• die Weiterführung der Passerelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.	• die Weiterführung der Passerelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.	
[3] Weitere Bestimmungen:	-	*Aufheben.*
• Im Bereich der Zentrumszone sind die Geschosszahl sowie die Anordnung des 5. Vollgeschosses frei.		
• Das Ausmass verkehrserzeugender Nutzungen ist auf die Kapazität der Erschliessung abzustimmen.		

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
• Die maximal zulässige Parkplatzzahl für neue Wohn-Nutzungen ist auf 75 % des nach Art. 26 ermittelten Pflichtbedarfs beschränkt. • Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Art. 21 ff bzw. § 71 PBG sind bei sinnvoller Abgrenzung und Umsetzung der vorgehenden Zielsetzungen ab einer Mindestfläche von 2'000 m^2 zulässig.		
Art. 32b Etzliberg 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 sind möglich, wenn sie jeweils die zusammenhängende Fläche nördlich oder südlich der Etzlibergstrasse umfassen und ergänzend zu § 71 PBG die vorgehenden Zielsetzungen umgesetzt werden.	**B Etzliberg** Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: • die Sicherstellung ~~einer~~ qualitativ hochwertiger Wohnnutzungen unter Einbezug des Hof-Ensembles an der Etzliberg-/Säumerstrasse; • die Gewährleistung einer Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung; • die Sicherung eines aufenthaltsfreundlichen Quartierfreiraums.	
Art. 32c Breiteli 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.	-	*Die GP-Pflicht wird aufgehoben, da bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 32d Schützenwiese Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen: • gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, insbesondere ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg • zweckmässige und flächensparende Erschliessung • sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz).	**C Schützenwiese** Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: • die Sicherstellung einer guten Integration der Bauten und Freiräume in das bauliche Umfeld und die Schaffung eines sorgfältigen ortsbaulichen Übergangs zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg; • die Sicherstellung einer zweckmässigen und flächensparenden Erschliessung; • die Gewährleistung einer zweckmässigen Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz).	*Die Vorgaben werden redaktionell angepasst.*
	D Sihlbogen Gattikon Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: • die Sicherstellung einer städtebaulich überzeugenden Bebauung mit hoher baulicher Dichte, die in Etappen umgesetzt werden kann und Bezüge zur industriellen Vergangenheit herstellt; • die Gewährleistung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und die ökologische Gestaltung der Freiräume mit Bezug zur Sihl; • die Gewährleistung eines ausgewogenen Nutzungsmixes für Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Wohnen und die räumlich zweckmässige Verteilung dieser Nutzungen; • die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum im Umfang von mindestens 30% der realisierten Wohnnutzfläche.	*Neues Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.* *Die dem Ort angepasste hohe bauliche Dichte ist im Rahmen der Arealentwicklung zu bestimmen. Dafür wird ein qualitätssicherndes Verfahren angestrebt (z.B. Studienauftrag).*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	E Wiesenstrasse [1] Der Gestaltungsplan hat insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: • die Sicherstellung einer ortsbaulich überzeugenden Bebauung, die der angrenzenden Hofgruppe Rechnung trägt; • die Gewährleistung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen und die ökologische Gestaltung der Freiräume; • die Sicherstellung einer koordinierten flächen- und ressourceneffizienten Erschliessung und Durchwegung. [2] Gestaltungspläne, die den Rahmen der Sonderbauvorschriften nach Art. 41 BZO nicht überschreiten, bedingen lediglich die Zustimmung des Gemeinderats.	*Neues Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	**4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**	
Art. 24 Besondere Gebäude	**Art. 45 Klein- und Anbauten**	
[1] Besondere Gebäuden dürfen gesamthaft nicht mehr als 7 % der massgeblichen Grundfläche bedecken.	-	*Aufheben, da Grösse der Kleinbauten neu auf 50 m² beschränkt ist und GFZ eingeführt wird.*
[2] Ohne Zustimmung des Nachbarn ist der seitliche und rückwärtige Grenzbau bis zu einer Gebäudelänge von 6.00 m gestattet. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.	[1] Kleinbauten und Anbauten mit einer Gebäudelänge von max. 6.00 m dürfen auf einer Grundstückseite ohne Zustimmung des Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze erstellt werden. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.	
[3] Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.	-	*Aufheben.*
	Art. 46 Gesamtnutzfläche	
	Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Reduits, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 25 Attikageschosse	**Art. 47 Dachgestaltung**	
[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.	[1] Dachaufbauten dürfen bei Gebäuden mit einem Attikageschoss oder einem Dachgeschoss mit Schrägdach maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge messen.	
[1] Attikageschosse dürfen weder 75 % der gemäss § 255 Abs. 2 PBG privilegierten Fläche noch 75 % der zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses übersteigen. Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m sind dabei nicht einzurechnen.	-	*Aufheben.*
[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.	-	*Aufheben.*
[3] An die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG werden überdies nicht angerechnet: • massive Brüstungen, welche die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten; • Vordächer bis zu einer Tiefe von 0.50 m; • offene Geländer.	-	*Aufheben.*
	[2] Attikageschosse dürfen eine Höhe von 4.0 m gemessen ab der Oberkante des fertigen Attikageschossbodens bis zur Oberkante der Dachkonstruktion nicht überschreiten.	*Regelung anstelle Gesamthöhe. Ohne Vorgabe entsteht eine Lücke, da die Fassadenhöhe nur in der Fassadenflucht zu messen ist. Die Genehmigungsfähigkeit ist unklar.*
	[3] Schrägdächer dürfen eine Höhe von 5.0 m gemessen ab der Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens bis zur Oberkante der Dachkonstruktion nicht überschreiten.	*Regelung anstelle Gesamthöhe. Ohne Vorgabe entsteht eine Lücke, da die Fassadenhöhe nur in der Fassadenflucht zu messen ist. Die Genehmigungsfähigkeit ist unklar.*
Art. 27a Flachdachbegrünung	-	
Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.	[4] In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m^2 Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	[5] Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.	
Art. 26 Fahrzeugabstellplätze	**Art. 48 Fahrzeugabstellplätze**	
[1] Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen:	[1] Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen:	
a. bei Wohngebäuden: 1 Abstellplatz pro Wohnung	a. bei Wohngebäuden: 1 Abstellplatz pro Wohnung	
b. bei Büro- und Geschäftshäusern: 1 Abstellplatz pro 50 m^2 der gewerblich genutzten Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)	b. bei Büro- und Geschäftshäusern: 1 Abstellplatz pro 50 m^2 der gewerblich genutzten Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)	
c. bei Industrie- und Gewerbebauten: 1 Abstellplatz pro 100 m^2 anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)	c. bei Industrie- und Gewerbebauten: 1 Abstellplatz pro 100 m^2 anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse)	
[2] Massgebend ist die resultierende höhere Zahl der Parkplätze, Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.	-	*Siehe neu Abs. 6.*
[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.	[2] 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.	*Neu ist beim Bau von max. 4 Wohneinheiten kein Besucherparkplatz mehr erforderlich.*
[4] Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.	[3] Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.	
[5] Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfes.	[4] Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfes.	

Gültige Fassung

[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.

[7] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner auf 75 %.

[8] Bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car-Sharing oder bei zwingender Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und die Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt werden.

Beantragte neue Fassung

[5] Von dem nach Art. 48 Abs. 1 bis 5 BZO berechneten Parkplatzangebot müssen in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr mindestens die folgenden Prozentwerte realisiert werden:

	Bewohner/innen	Beschäftigte	Besucher/innen Kunden
Güteklasse ÖV-Erschl.	min. %	min. %	min. %
Klasse A	40	20	30
Klasse B	55	30	40
Klasse C	70	45	50
Klasse D	85	60	70
Klasse E / Keine	90	90	90

[6] Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet.

[7] In den Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse A darf das realisierte Parkplatzangebot jedoch höchstens 75% des nach Art. 49 Abs. 1 bis 6 BZO berechneten Parkplatzbedarfs betragen. Für Bewohner-/innen kann ein höheres Angebot bewilligt werden, sofern die Parkplätze vollumfänglich unterirdische angeordnet werden.

[8] In den folgenden Fällen kann eine weitergehende, ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt oder angeordnet werden:

a) bei speziellen örtlichen Verhältnissen (z.B. in den Kernzonen oder aufgrund der Topografie);

b) im Interesse des Ortsbildschutzes in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen;

c) bei Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften (Art. 41 oder Art. 42 BZO) erstellt werden;

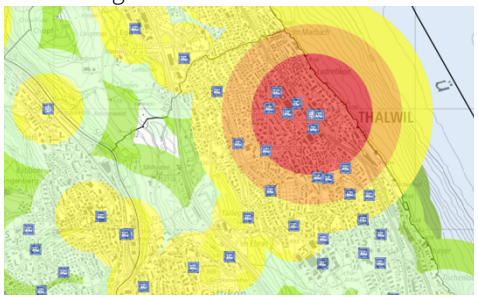
d) bei Gestaltungsplänen;

e) bei autoarmen Nutzungen mit Mobilitätskonzepten;

f) zur Schonung von Vorgärten, Bäumen und Grünräumen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Das Parkplatzangebot darf in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr abgemindert werden.



Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 29 Abstellflächen	-	
[1] Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen und Veloanhänger, Fahrräder sowie Motorfahrräder bereitzustellen. Die Bemessung richtet sich nach den kantonalen Regelungen des Abstellplatzbedarfes.	[9] Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Veloanhänger sowie Motorfahrräder bereitzustellen. Für die Bemessung der Fahrradabstellplätze sind die Richtwerte der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 massgebend. Abweichungen sind zu begründen.	*Kanton verlangt in der Regel die Verankerung der VSS-Norm.*
	Art. 49 Entsorgung	
[2] Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.	Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung ~~und für die Kompostierung~~ bereitzustellen.	
Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen	-	*Aufheben.*
[1] In den einzelnen Zonen gelten, soweit im Zonenplan für einzelne Teilbereiche nichts anderes vermerkt ist, die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV): • Zonen W1, W2, W3 — Stufe II • Zonen WG2, WG3, WG4, KA, KB, QEZ, Z, WGS, G, E, F, R — Stufe III • Zone Oe — Stufe II oder III gemäss Eintrag im Zonenplan.		*Siehe Empfindlichkeitsstufen in der Zonenübersicht.*
[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.	-	*Aufheben.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung	
	[1] Ergänzend zu § 238a PBG gelten für die Begrünung des Gebäudeumschwungs die folgenden Vorgaben. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.	*Art. 50 nBZO präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a PBG.*
	a) Wo die BZO eine Grünflächenziffer festlegt, ist mindestens dieser Anteil des Gebäudeumschwungs zu begrünen und zu bepflanzen und in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen können tiefere Grünflächenziffern gestattet werden, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden. Wo die BZO keine Grünflächenziffer festlegt, ist das Mass der Umgebungsbegrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung und örtliche Situation im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.	*Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:* - *das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss ... hinausgehen;* - *die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung,* - *das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen.*
	b) In den Wohnzonen und den Quartiererhaltungszonen ist der Strassenabstands- und Baulinienbereich grundsätzlich als Vorgarten zu begrünen und zu bepflanzen sowie in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Der Strassenabstands- und Baulinienbereich darf in der Regel zu nicht mehr als der Hälfte als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. versiegelt werden.	*Vorgartenregelung im Sinne von § 238a Abs. 1 PBG.*
	c) Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatzpflanzungen vorzusehen. Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn: – der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat; – der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss; – der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder	*Der Stammumfang wird 1.3 m ab Boden gemessen.*

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	– der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert. Die Gemeinde kann ein Baumgutachten verlangen. Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.	
	d) Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 500 m² anrechenbare Grundfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Bruchteile werden aufgerundet. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss lit. c) werden angerechnet. Abweichungen sind möglich, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.	*Bis 500 m² = 1 Baum* *500 bis 1'000 m² = 2 Bäume*
Art. 27 Umgebungsgestaltung		
[1] Am gewachsenen Boden sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. [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.	[2] Terrainveränderungen haben einen harmonischen Übergang zu den Nachbargrundstücken und den Strassen- und Wegen zu gewährleisten. Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig. Für Haus-/ Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) sowie bei Ersatzneubauten können zur besseren Abstimmung auf die benachbarten Terrainverhältnisse grössere Terrainveränderungen bewilligt werden.	*Abgrabungen sind untergeordnet, wenn sie in der Regel 1 m nicht überschreiten, was in der Vollzugshilfe ergänzt wird.*
Art. 28 Spiel- und Ruheflächen		
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.	[3] Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten. Deren Fläche hat in der Regel 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche zu betragen. In den Kernzonen und Zentrumszonen können tiefere Werte gestattet werden.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
Art. 30 Aussichtsschutz	**Art. 51 Aussichtsschutz**	
[1] 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.	[1] Aussichtspunkte und Aussichtslagen sowie deren seitliche Begrenzung sind im Aussichtsschutzplan festgelegt. Der Sichtbezug gilt ab Augenhöhe, d.h. ab 1.50 m über dem massgebenden Terrain am bezeichneten Punkt.	*Unverändert belassen.*
[2] Auf die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente und Objekte ist die Aussicht freizuhalten:	[2] 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	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	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	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	4) Reformierte Kirche: Rüschlikon, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au	
5) Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel: Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See	5) Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel: Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See	
6) Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au	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.	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	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	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	10) Gattiker Höhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A., Waldgebiet Tällegg, Gattiker Weiher	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
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 [3] 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.	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 [3] 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.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
	Art. 52 Vorspringende Gebäudeteile Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grundgrenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um 2m.	*IVHB: Vorspringende geschlossene Gebäudeteile dürfen über max. 1/2 der Fassadenlänge auf 2 m in den Grenzabstand ragen.*
	Art. 53 Naturgefahren [1] Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren. [2] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in Gebieten mit einer Gefährdung Schutzmassnahmen verlangt werden. [3] Für die Beurteilung der Gefährdung ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zur Gefahrensituation werden berücksichtigt. [4] Die Baubehörde kann von der Bauherrschaft einen Bericht zu den Naturgefahren, den Risiken und den vorgesehenen Schutzmassnahmen verlangen.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	*Bemerkungen / Anpassung / Hinweise*
5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	**5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
	Art. 54 Vollzugshilfen	
	Die Hochbaukommission kann themenspezifische Vollzugshilfen beschliessen.	*Vollzugshilfen dokumentieren die gängige Praxis. Sie besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.*
Art. 33 Inkrafttreten	**Art. 55 Inkrafttreten**	
[1] Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft und ersetzt die letztmals mit BD-Nr. 207/2005 genehmigte Bauordnung mit Zonenplan vom 18. März 2005.	[1] Die Bauordnung vom 18. März 2005 mit den seit diesem Zeitpunkt erfolgten Teilrevisionen wird aufgehoben.	
[2] Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.	[2] Die an der Urnenabstimmung vom xx beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.	
[3] Die geänderten Bestimmungen treten ebenfalls mit der öffentlichen Bekanntmachung und der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.	-	
[1)] Änderungen gemäss Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 24. Oktober 2022, in Kraft per 3. Februar 2023.	-	