

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 strengereren Bestimmungen gelten. Diejenigen Artikel, die aufgrund der Verabschiedung der Nutzungsplanung durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung 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

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	16		
	C «Bürgerstrasse»	16		
	Art. 22 Zweck	16		
	Art. 23 Nutzweise	16		
	Art. 24 Anforderungen	17		
	Art. 25 Ersatzbauten und Umbauten	18		
	Art. 26 Grundmasse für Neubauten	18		
2.3	Zentrumszone	19		
	Art. 27 Zweck	19		
	Art. 28 Grundmasse	19		
	Art. 29 Nutzweise	20		
	Art. 30 Bauweise und Umgebungsgestaltung	20		
2.4	Wohnzonen	22		
	Art. 31 Grundmasse	22		
	Art. 32 Nutzweise	24		
	Art. 33 Gewerbeerleichterung und Gewerbepflicht	25		
	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 Erleichterungen	30		
3.2	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		
3.3	Gestaltungsplanpflichtgebiete	36		
	Art. 43 Allgemein	36		
	Art. 44 Vorgaben im Speziellen	37		
	A Bahnhofstrasse	37		
	B Etzliberg	38		
	C Schützenwiese	39		
	D Sihlbogen Gattikon	39		
	E Wiesenstrasse	40		
	F Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)	40		

4	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	41
	Art. 45 Klein- und Anbauten	41
	Art. 46 Gesamtnutzfläche	41
	Art. 47 Dachgestaltung	42
	Art. 48 Fahrzeugabstellplätze	43
	Art. 49 Entsorgung	45
	Art. 50 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung	46
	Art. 51 Aussichtsschutz	48
	Art. 52 Grenzabstände und Mehrhöhe	50
	Art. 53 Naturgefahren	50
	Art. 54 Störfallvorsorge	51
5	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	52
	Art. 55 Inkrafttreten	52

Links: Gültige BZO	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen rot = Aufhebung	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
-----------------------	--	--

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	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	-------------------------	------------------------------------

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

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	gelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	orange	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung	WG2	orange/ violett	III
Dreigeschossige Wohnzone	W3	hellrot	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung	WG3	hellrot/ violett	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung	WG4	dunkelrot/ violett	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung	WG5		III
Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung am Seeufer	WGS	violett/ grün	III
Gewerbezone	G4/G6	violett	III
Zentrumszone	Z	dunkelrot	III
Kernzone A/B	KA/KB	braun	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	rosa	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II / III
Freihaltezone	F	grün	III

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

Gültige Fassung			Beantragte neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
- Erholungszone - Reservezone - Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan - Grundstücke und Kat. Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA)	E R G G	grün/grau weiss violett	Erholungszone Reservezone Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan -	E R G	grün/ grau weiss	III	Im Zonenplan werden keine Reservezonen mehr dargestellt. Massgebend ist das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Siehe verschiedene Perimeter im Zonenplan. Es gelten die Bestimmungen für die Gewerbezone, was hier nicht speziell erwähnt werden muss.
Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen 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 Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzungsziffer frei. Zudem sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn dadurch ein wirksamer Lärmschutz erleichtert wird.			Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann weiterhin von den Grundmassen abgewichen werden. Die heutige Regelung, wonach die Ausnutzungsziffer frei und damit nicht beschränkt ist, verstösst gegen das Bundesrecht, zumal mit Gestaltungsplänen nicht unbeschränkt von den Zonenvorschriften abgewichen werden darf.	
Art. 2 Massgebende Pläne ¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan vom 11. Dezember 2019 im Massstab 1: 5'000 massgebend. ² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 bzw. 1:1'500 vom 11. Dezember 2019.			Art. 2 Massgebende Pläne ¹ Folgende Pläne sind massgebend: a) Der Zonenplan im Massstab 1:5'000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen; b) die Ergänzungspläne für die Kernzonen, die Zentrumszone, die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz. -			Aufheben.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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. ⁴ Für die Aussichtsschutzbestimmungen ist der Spezialplan im Massstab 1:5'000 vom 11. Dezember 2019 massgebend. 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. 2a¹⁾ Erhebung einer Mehrwertabgabe 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 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.	-	Aufheben.
Art. 2b¹⁾ Erträge Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	-	Aufheben.
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. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.	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. ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.	Beschluss Urnenabstimmung vom 25.9.2022. Infolge Planbeständigkeit von der Revision ausgeklammert.
Art. 4 Erträge ¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Art. 4 Erträge ¹ 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 2.4 Kernzonen Art. 11 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	2 ZONENVORSCHRIFTEN 2.1 Kernzonen Art. 5 Kernzonenpläne ¹ 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 ¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.	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. ² Um den Fortbestand der Gebäude zu erleichtern, können untergeordnete Erweiterungen wie Anbauten, Balkone etc. zugelassen werden, wenn sie sich besonders gut in das Ortsbild einfügen. ³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen. ⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.	
² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen. ³ 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 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	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. ⁶ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	Ergänzung aufgrund Erfahrungen im Vollzug.																																																						
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:	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:																																																							
<table> <tr> <th></th><th>Kernzone A</th><th>Kernzone B</th></tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td><td>max. 3</td><td>max. 2</td></tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td><td>9.00 m *</td><td>7.50 m</td></tr> <tr> <td>Firsthöhe</td><td>max. 5.50 m</td><td>max. 5.50 m</td></tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td><td>max. 80 %</td><td>max. 60 %</td></tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td><td>max. 40.00 m</td><td>max. 30.00 m</td></tr> <tr> <td>Grenzabstand</td><td>min. 5.00 m</td><td>min. 5.00 m</td></tr> </table>		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	<table> <tr> <th></th><th>Kernzone A</th><th>Kernzone B</th></tr> <tr> <td>Vollgeschosse (max.)</td><td>3</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Dachgeschosse (max.)</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse (max.)</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)</td><td>9.00 m *</td><td>7.50 m</td></tr> <tr> <td>Fassadenhöhe (giebelseitig) (max.)</td><td>14.50 m *</td><td>13.00 m</td></tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer (max.)</td><td>80 %</td><td>60 %</td></tr> <tr> <td>Gebäudelänge (max.)</td><td>40.00 m</td><td>30.00 m</td></tr> <tr> <td>Grundabstand (min.)</td><td>5.00 m</td><td>5.00 m</td></tr> </table>		Kernzone A	Kernzone B	Vollgeschosse (max.)	3	2	Dachgeschosse (max.)	1	1	Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1	1	Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	9.00 m *	7.50 m	Fassadenhöhe (giebelseitig) (max.)	14.50 m *	13.00 m	Ausnützungsziffer (max.)	80 %	60 %	Gebäudelänge (max.)	40.00 m	30.00 m	Grundabstand (min.)	5.00 m	5.00 m	
	Kernzone A	Kernzone B																																																						
Vollgeschosse	max. 3	max. 2																																																						
Dachgeschosse	max. 1	max. 1																																																						
Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	max. 1																																																						
Gebäudehöhe	9.00 m *	7.50 m																																																						
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																																																						
	Kernzone A	Kernzone B																																																						
Vollgeschosse (max.)	3	2																																																						
Dachgeschosse (max.)	1	1																																																						
Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1	1																																																						
Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	9.00 m *	7.50 m																																																						
Fassadenhöhe (giebelseitig) (max.)	14.50 m *	13.00 m																																																						
Ausnützungsziffer (max.)	80 %	60 %																																																						
Gebäudelänge (max.)	40.00 m	30.00 m																																																						
Grundabstand (min.)	5.00 m	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.	* 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 Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt. -	Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.
Art. 14 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. 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.	Art. 8 Einordnung und Gestaltung 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. ³ Klein- und Anbauten dürfen nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken und müssen sich harmonisch ins Ortsbild einordnen.	
Art. 15 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. ² Schrägdächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.	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 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. ² Schrägdächer sind mit der Umgebung angepassten Ziegeln einzudecken.	Das eingeführte Wort «nur» führt dazu, dass künftig in der Kernzone keine Hauptgebäude mit einem Flachdach bewilligt werden.

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. ⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. ⁵ Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszugestalten. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.	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. -	
Art. 16 Fassaden, Materialien ¹ Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig. 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.	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. 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.	<i>Wird im Interesse des gestalterischen Spielraums aufgehoben.</i>
Art. 17 Umgebungsgestaltung ¹ Die Umgebungsgestaltung hat ortsübliche Strukturen und Elemente zu erhalten, weiterzuführen oder wiederherzustellen.	Art. 11 Umgebungsgestaltung ¹ Die Umgebungsflächen sind ortsüblich und situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Bauvorhaben anzupassen und weiterzuführen.	<i>Die kernzonentypische Umgebungsgestaltung ist zu gewährleisten.</i>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
² Bei Umbauten sowie Ersatz- und Neubauten ist mit dem Baugebiet ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben über die Gestaltung, Nutzung, Höhe gewachsener und gestalteter Böden, Materialisierung und Bepflanzung zu enthalten.	-	Siehe neue Anforderungen an den Umgebungsplan gemäss Wegleitung.
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 Grundstückerschliessung 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. 7 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 Umgestaltung 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 m² 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 m² 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.	<i>Es wird mindestens eine ortsbauliche Analyse und ein Variantenstudium verlangt. Ein Konkurrenz- oder Varianzverfahren wird begrüsst. Von der Schrägdachpflicht darf nicht abgewichen werden (siehe Kommentar zu Art. 9 nBZO).</i>
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 ¹ 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 durchgrüntem 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 durchgrüntem Vorgarten- und Gartenbereichen, Durchblicken sowie Strassen- und Wegnetz.	
Art. 17d Nutzweise Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist in Erd- und Untergeschossen zulässig.	Art. 15 Nutzweise ¹ Die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» ist für die Wohnnutzung bestimmt. Mässig störendes Gewerbe ist in Erd- und Untergeschossen zulässig.	
Art. 17e Nutzungsmass und Bauweise ¹ Es gilt keine Ausnützungsziffer. 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. ⁴ Die geschlossene Bauweise ist nur für das hangseitige Strassengeschoss und besondere Gebäude 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.	Art. 16 Nutzungsmass und Bauweise ¹ Es gilt keine Ausnützungsziffer. 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. 13 und 14 zu erfüllen. 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.	
Art. 17f Fachgutachten ¹ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.	Art. 17 Fachgutachten 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 ¹ Die Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» bezweckt die bauliche Erneuerung und Verdichtung des Quartiers unter Berücksichtigung der quartierprägenden Strukturmerkmale. Art. 19 Quartierprägende Strukturmerkmale ¹ 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. Art. 20 Nutzweise ¹ Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.	<i>Zu den Bauten und Anlagen zählen auch Parkierungsanlagen sowie Klein- und Anbauten.</i>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise												
	Art. 21 Grundmasse für Neubauten ¹ In der Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» gelten für Neubauten die folgenden Grundmasse: <table><tr><td>Ausnützungsziffer (max.)</td><td>100 %</td></tr><tr><td>Vollgeschosse (max.)</td><td>4</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)</td><td>14.00 m</td></tr><tr><td>Grundabstand (min.)</td><td>5.00 m</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer (min.)</td><td>50 %</td></tr><tr><td>Gebäudelänge (max.)</td><td>15.00 m</td></tr></table> ² Anstelle von 4 Vollgeschossen sind 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt. ³ Längere Gebäude können bewilligt werden, wenn die Fassaden entlang der Strassen gegliedert und nach hinten gestaffelt werden und die Einordnung in das Quartierbild gewährleistet bleibt.	Ausnützungsziffer (max.)	100 %	Vollgeschosse (max.)	4	Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)	14.00 m	Grundabstand (min.)	5.00 m	Grünflächenziffer (min.)	50 %	Gebäudelänge (max.)	15.00 m	Es gelten bis auf weiteres die Grundmasse der heutigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 In diesem Fall sind die Nutzflächen im Attikageschoss oder Dachgeschoss an die AZ anzurechnen (vgl. § 9 ABV).
Ausnützungsziffer (max.)	100 %													
Vollgeschosse (max.)	4													
Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)	14.00 m													
Grundabstand (min.)	5.00 m													
Grünflächenziffer (min.)	50 %													
Gebäudelänge (max.)	15.00 m													
	C «Bürgerstrasse» Art. 22 Zweck ¹ Die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse» bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung von drei Gebäudegruppen mit jeweils ähnlichen Bautypologien und legt ergänzende Festlegungen zum Bauen im Uferbereich fest.													
	Art. 23 Nutzweise ¹ Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe. Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereichs sind mindestens 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gewerblich zu nutzen.	Gewerbeverpflichtung gilt bereits heute in der Zone WGS.												

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Art. 24 Anforderungen ¹ 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 zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit markanten Dachformen / Dreigeschossiges Wohngebäude mit Quergiebel an der Seestrasse. • Gebäudegruppe B Stadthäuser mit Blick zum See. • Gebäudegruppe C Mehrheitlich einfache Wohngebäude mit einheitlicher Gebäudgrundfläche, 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. ² Seeseitig der Seestrasse darf das Mass der mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche nicht erhöht werden. Die Umgebung ist situationsgerecht zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen. Mit der Umgebungsgestaltung ist auf mindestens 25 % der Anstosslänge der Seestrasse die Sicht auf den See zu gewährleisten.	Gebäudegruppen siehe Planungsbericht. Das Areal ist gemäss regionalem Richtplan der Typologie Parkstrasse zugewiesen. Obwohl das Areal eine industrielle Vergangenheit hat, ist mit der Umgebungsgestaltung sicherzustellen, dass das Areal als Teil der Parkstrasse wahrgenommen wird.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																													
	Art. 25 Ersatzbauten und Umbauten ¹ Die rechtmässig erstellten Bauten dürfen ungeachtet der Grundmasse für Neubauten umgenutzt, umgebaut und einmalig um max. 10 % des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden. ² Als bestehende Bauten gelten solche, die vor dem 1.1.2025 bewilligt worden sind. Art. 26 Grundmasse für Neubauten ¹ Seeseitig der Seestrasse gelten die folgenden Grundmasse: <table><tr><td>Ausnutzungsziffer (max.)</td><td>40 %</td></tr><tr><td>Gebäudebreite parallel zur Seekante (max.)</td><td>18.00 m</td></tr><tr><td>Vollgeschosse (max.)</td><td>2</td></tr><tr><td>Dachgeschosse Firstrichtung quer zur Seekante (max.)</td><td>1</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe (max.)</td><td>6.00 m</td></tr><tr><td>Gesamthöhe (max.)</td><td>11.00 m</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer (min.)</td><td>50 %</td></tr></table> ² Bergseitig der Seestrasse gelten die folgenden Grundmasse: <table><tr><td>Ausnutzungsziffer (max.)</td><td>47 %</td></tr><tr><td>Vollgeschosse (max.)</td><td>3</td></tr><tr><td>Dachgeschosse (max.)</td><td>1</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)</td><td>9.00 m</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen (max.)</td><td>14.00 m</td></tr><tr><td>Grundabstand (min.)</td><td>3.50 m</td></tr><tr><td>Grünflächenziffer (min.)</td><td>50 %</td></tr><tr><td>Gebäudelänge (max.)</td><td>18.00 m *</td></tr></table> * gemäss Abs. 3 Seeseitig der Seestrasse sind nur Volumenerweiterungen in den Obergeschossen oder Dachgeschossen zum Beispiel in Form von Dachaufbauten erlaubt. Der «Fussabdruck» darf nicht vergrössert werden. Bergseitig der Seestrasse gilt diese Einschränkung nicht. Es gelten bis auf weiteres die Grundmasse der heutigen Wohnzone W2 und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung Seeufer WGS. Die Neubauvorschriften kommen nur auf Grundstücken zur Anwendung, auf welchen die Ausnutzungsziffer von 47 % im Bestand noch nicht überschritten ist.	Ausnutzungsziffer (max.)	40 %	Gebäudebreite parallel zur Seekante (max.)	18.00 m	Vollgeschosse (max.)	2	Dachgeschosse Firstrichtung quer zur Seekante (max.)	1	Fassadenhöhe (max.)	6.00 m	Gesamthöhe (max.)	11.00 m	Grünflächenziffer (min.)	50 %	Ausnutzungsziffer (max.)	47 %	Vollgeschosse (max.)	3	Dachgeschosse (max.)	1	Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	9.00 m	Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen (max.)	14.00 m	Grundabstand (min.)	3.50 m	Grünflächenziffer (min.)	50 %	Gebäudelänge (max.)	18.00 m *
Ausnutzungsziffer (max.)	40 %																														
Gebäudebreite parallel zur Seekante (max.)	18.00 m																														
Vollgeschosse (max.)	2																														
Dachgeschosse Firstrichtung quer zur Seekante (max.)	1																														
Fassadenhöhe (max.)	6.00 m																														
Gesamthöhe (max.)	11.00 m																														
Grünflächenziffer (min.)	50 %																														
Ausnutzungsziffer (max.)	47 %																														
Vollgeschosse (max.)	3																														
Dachgeschosse (max.)	1																														
Fassadenhöhe (traufseitig) (max.)	9.00 m																														
Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen (max.)	14.00 m																														
Grundabstand (min.)	3.50 m																														
Grünflächenziffer (min.)	50 %																														
Gebäudelänge (max.)	18.00 m *																														

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	³ Längere Gebäude können bewilligt werden, wenn die Fassaden entlang der Strassen gegliedert und nach hinten gestaffelt werden und die Einordnung in das Quartierbild gewährleistet bleibt.		
2.3Zentrumszone Art. 9Zweck und Ziele Die Zentrumszone ist bestimmt für: 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. Art. 9aGrundmasse ¹ In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften: • Vollgeschosse max. 4 • anrechenbare Untergeschosse max. 1 • anrechenbare Dachgeschosse max. 1 • Firsthöhe max. 5.50 m • Gebäudehöhe max. 13.50 m • Grenzabstand min. 5.00 m	2.3Zentrumszone Art. 27Zweck ¹ 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. Art. 28Grundmasse ¹ In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse: Vollgeschosse (max.) 5 Anrechenbare Untergeschosse (max.) 1 - - Fassadenhöhe (traufseitig) (max.) 17.50 m Fassadenhöhe (giebelseitig) (max.) 19.00 m Grundabstand (min.) 5.00 m	4 m + 3x3 m + 3.5m + 1 m (Reserve) = 17.5 m Erlaubt sind Gebäude mit einem Flachdach oder flach geneigten Schrägdach.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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.	² Über dem 5. Vollgeschoss sind nur kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig. Bei Umbauten sind Abweichungen möglich.	Geschosszahl wird von 4 auf 5 VG erhöht.
Art. 9b Nutzweise ¹ Mässig störendes Gewerbe ist zulässig. ² Wohnen ist zulässig, in Erdgeschossen nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten. Abweichungen können in für Wohnnutzung geeigneten Randlagen zugelassen werden. • Gewerbenutzung im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils unbeschränkt; • 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.	Art. 29 Nutzweise ¹ Es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. ² Der Gewerbeanteil muss mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche betragen. 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 Gesamtnutzfläche siehe Art. 46 nBZO. Definition Zugangsgeschoss siehe Planungsbericht. Kundenorientierte oder -intensive Nutzungen sind Nutzungen, die zu Belegung des angrenzenden Raums beitragen und niederschwellig zugänglich sind. Siehe Erläuterungen im Planungsbericht. Die Gebäude dürfen weiterhin vollumfänglich gewerblich genutzt werden. Siehe Art. 29 Abs. 2 nBZO. Neu wird der minimale Gewerbeanteil von 30 % geregelt. Siehe Art. 29 Abs. 2 nBZO.
Art. 10 Bauweise	Art. 30 Bauweise und Umgebungsgestaltung ¹ Die Höhenlage von Neubauten ist so anzusetzen, dass die Zugangsgeschosse von den öffentlichen Strassen aus stufenlos erreicht werden können. Die Zugangsgeschosse müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.00 m aufweisen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen und bei neubauähnlichen Umbauten sind Abweichungen möglich.	Das Zugangsgeschoss kann planungsrechtlich ein Untergeschoss oder ein Vollgeschoss sein. Gemeint ist das Geschoss, welches an die Strassenebene anschliesst. Die Vorgabe gilt nicht bei neubauähnlichen Umbauten.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
¹ Der Grenzbau für Untergeschosse und die beiden ersten Vollgeschosse ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet. ² Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.00 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig. 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.	² Die im Ergänzungsplan bezeichneten Umgebungsflächen auf Privatgrund sind aufenthaltsfreundlich zu gestalten. 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. - ⁴ Gemeinschaftsflächen gemäss Art. 50 Abs. 3 dürfen auf den Dachflächen angeordnet werden. ⁵ Im Erdgeschoss ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.00 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig. -	Die entsprechenden Flächen sollen als Bestandteil des öffentlichen Raums und mit Bezug zu den Erdgeschossnutzungen gestaltet sein. Die Flächen sollen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Die punktuelle Begrünung und Bepflanzung ist zu prüfen. Die Flächen sollen allgemein zugänglich sein. Für Unterniveaubauten gelten gemäss PBG keine Abstandsvorschriften. Der zustimmungsfreie Grenzbau ist weiterhin für das Erdgeschoss erlaubt (siehe Abs. 5 nBZO). Die Dachterrassennutzung ist gemäss Art. 47 Abs. 4 nBZO jedoch auf maximal 50 % der Dachfläche beschränkt. Das Erdgeschoss ist in der Regel das erste Vollgeschoss. Je nach Hangneigung kann auch ein anrechenbares UG vorliegen. Aufhebung.

Gültige Fassung							Beantragte neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
2.1 Wohnzonen							2.4 Wohnzonen								
Art. 3 Grundmasse							Art. 31 Grundmasse								
¹ In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:							¹ In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:								
	Zonen							Zonen							
Bestimmungen	W1	W2	WG2 WGS	W3	WG3	WG4		W2a	W2b	WG2 WGS	W3	WG3	WG4	WG5	Gewerbezone Gattikon wird in WG5 umgezont. Siehe GP-Vorschrift. Siehe Art. 33 Abs. 3 nBZO.
Max. Ausnützungsziffer	30 %	40 %	40 % ^a	60 %	60 %	70 %	Ausnützungsziffer (max.)	30 % ^c	40 % ^c	40 % ^{c,d}	60 % ^c	60 % ^{c,d}	70 % ^{c,d}	130 %	
Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5 Abs. 2)			10 %		10 %	10 %	-								
							Grünflächenziffer (min.)	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	
Max. Vollgeschosse	2	2	2	3 ^b	3 ^b	4	Vollgeschosse (max.)	2	2	2	3	3	4	5	
Max. Dachgeschosse	1	1	1	1 ^b	1 ^b	1	Dachgeschosse / Attikageschosse (max.)	1	1	1	1	1	1	-	
Max. anrechenbare Unter- geschosse	1 ^c	1 ^c	1	1	1	1	Anrechenbare Unterge- schosse (max.)	1 ^a	1 ^a	1	1	1	1	4	
Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüber- bauungen (Art. 22 Abs. 1)	-	1	1	2	2	1	-								Wird bei den entsprechenden Artikeln geregelt.
Max. Gebäudehöhe in Meter	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	13.50	Fassadenhöhe (generelles Mass) (max.)	8.00 m	8.00 m	8.00 m	11.00 m	11.00 m	14.00 m	17.00 m	Spielraum + 0.5 m. Im Gegenzug wird das Mass der zul. Abgrabung be- schränkt.
Max. Firsthöhe in Meter	4.50	4.50	4.50	5.50	5.50	5.50	Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebel- seitig gemessen (max.)	12.00 m	12.00 m	12.00 m	16.00 m	16.00 m	19.00 m	20.00 m	Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe. In der WG5 darf das oberste Vollgeschoss mit einem Schrägdach ausgebildet werden.
							Fassadenhöhe bei fassa- denbündigen Attikage- schossen (max.)	11.50 m	11.50 m	11.50 m	14.50 m	14.50 m	17.50 m	-	Summe aus Fassadenhöhe und 3.5 m für Attikageschoss.
Max. Gebäudelänge in Meter	25.00 ^d	30.00	30.00	40.00	40.00	40.00	Gebäudelänge (max.)	25.00 m / 30.00 m ^b	25.00 m / 30.00 m ^b	30.00 m	40.00 m	40.00 m	40.00 m	40.00 m	
Min. Grundabstand in Meter	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	Grundabstand (min.)	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	
Mehrlängenzuschlag ^e	¼ der Mehrlänge über der Grundlänge von 15.00 m, max. jedoch bis 7.00 m						-	-							Siehe Art. 31 Abs. 6 nBZO.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise										
	^a gemäss Art. 31 Abs. 3 ^b gemäss Art. 31 Abs. 7 ^c siehe Art. 31 Abs. 4 ^d siehe Art. 31 Abs. 4 und Art. 33 Abs. 4 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 1.00 m erhöht werden. - - ³ In den Wohnzonen W2a und W2b sind in anrechenbaren Untergeschossen Flächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienen, nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche gemäss § 255 Abs. 3 PBG zulässig. ⁴ Wird in den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonon auf das anrechenbare Untergeschoss verzichtet oder werden im anrechenbaren Untergeschoss ausschliesslich Nutzungen gemäss Art. 33 Abs. 4 (Gewerbeförderung) realisiert, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf folgende Werte: <table><tr><td>W2a</td><td>35 %</td></tr><tr><td>W2b</td><td>47 %</td></tr><tr><td>WG2</td><td>50 %</td></tr><tr><td>W3 / WG3</td><td>73 %</td></tr><tr><td>WG4</td><td>82 %</td></tr></table> Die zulässigen Fassadenhöhen gemäss Art. 31 Abs. 1 reduzieren sich in diesem Fall um 0.50 m.	W2a	35 %	W2b	47 %	WG2	50 %	W3 / WG3	73 %	WG4	82 %	Verglaste Geländer zählen nicht zu den offenen Geländern. Siehe neu Art. 33 Abs. 2 nBZO. Wird bei den entsprechenden Artikeln geregelt. Präzisierung. Damit wird der Nutzungsverlust beim Verzicht auf aUG ausgeglichen. Ein nicht anrechenbares UG ohne Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernd Aufenthalt von Personen dienen, ist erlaubt. Diese Wahlfreiheit gilt auch bei Arealüberbauungen. Gewerbeförderung siehe Art. 33 Abs. 4 nBZO. Der Fussabdruck der Gebäude wird etwas grösser. Im Gegenzug wird das Mass der zulässigen Fassadenhöhe (generelles Mass, giebelseitig gemessen und bei fassadenbündigen Attikageschossen) um 0.5 m reduziert.
W2a	35 %											
W2b	47 %											
WG2	50 %											
W3 / WG3	73 %											
WG4	82 %											
^a) In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden. ^b) Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Aufwertung und Verdichtung (Art. 20a) ist anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss zulässig. ^c) Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist bis zu maximal 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaubt.												

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
^{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 %. ^{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. 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.	⁵ Für Grundstücke am Seeufer in den Zonen W2a und WGS darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 50 % der Seeanstosslänge des Grundstückes betragen und es gilt eine Überbauungsziffer von max. 25 %. ⁶ In den Zonen W2a, W2b, WG2, W3, WG3 und WG4 erhöht sich der Grundabstand bei Fassaden von mehr als 15.00 m Länge um 1/4 der Mehrlänge über dem Mass von 15.00 m, insgesamt jedoch max. 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 7.00 m misst. ⁷ In den Wohnzonen W2a und W2b erhöht sich die zulässige Gebäudelänge bei Reiheneinfamilienhäusern auf max. 30.00 m. -	<i>Regelung wird im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision aufgrund der neuen Vorgaben zum Bauen am Zürichsee überprüft und bei Bedarf angepasst.</i> <i>Für alle anderen Gebäude gilt demzufolge 25.00 m.</i> <i>Wird durch neue Regelung zum Bauen am Zürichsee abgelöst. Separate Revision.</i>
Art. 4 Nutzweise ¹ In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. ² In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.	Art. 32 Nutzweise ¹ In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. ² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 5 Gewerbeerleichterung ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2, WG3, WG4 und WGS) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. ² Für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen erhöht sich die Ausnützungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.	Art. 33 Gewerbeerleichterung und Gewerbepflicht ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3, WG4, WG5 und WGS ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. ² In der Zone WGS darf in Vollgeschossen max. 50 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen verwendet werden. ³ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG5 muss der Gewerbeanteil mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche betragen. ⁴ Werden in den Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3 und WG4 Gebäude nach Art. 31 Abs. 4 realisiert, sind zur Gewerbebeförderung im anrechenbaren Untergeschoss dauerhaft gewerblich genutzte Geschossflächen im Umfang von max. 10 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche erlaubt.	<i>Gilt bereits heute für die WGS.</i> <i>Gilt nur für die WG5 Gattikon.</i> <i>Die gewerbliche Nutzung der Untergeschosse von Gebäuden, die nach Art. 31 Abs. 4 nBZO erstellt werden, wird gefördert. Der Gewerbebonus beträgt 10 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche. Basis bildet die AZ gemäss Art. 31 Abs. 4 nBZO.</i>
Art. 6 Bauweise ¹ Die geschlossene Überbauung ist zulässig. ² Der Grenzbau ist in allen Wohnzonen gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt. 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 zusammenge-rechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens	Art. 34 Bauweise ¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt. - - -	<i>Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.</i> <i>Wird sinngemäss neu bei den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (Art. 50 Abs. 2 nBZO) geregelt.</i>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																														
1.50 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden. ⁵ Bei anrechenbaren Untergeschossen ist die Freilegung derselben in jedem Falle auf den halben Gebäudeumfang beschränkt.	-	Wird sinngemäss neu bei den Abgrabungsbestimmungen geregelt.																														
2.2 Gewerbezone Art. 7 Grundmasse ¹ In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften: <table> <tr> <th></th><th></th><th>Gewerbezone Wettinger</th></tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td><td>max. 6 m³/m²</td><td>4 m³/m²</td></tr> <tr> <td>Überbauungsziffer</td><td>max. 50 % *</td><td>50 % *</td></tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td><td>max. 16.00 m **</td><td>12.00 m **</td></tr> <tr> <td>Grenzabstand</td><td>min. 3.50 m</td><td>3.50 m</td></tr> </table> * 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 Gesamthöhe entspricht der maximal zulässigen, höchsten Höhe (unabhängig der Dachform). 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.			Gewerbezone Wettinger	Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²	Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *	Gesamthöhe	max. 16.00 m **	12.00 m **	Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m	2.5 Gewerbezone Art. 35 Grundmasse ¹ In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften: <table> <tr> <th></th><th>Gewerbezone G6</th><th>Gewerbezone G4</th></tr> <tr> <td>Baumassenziffer (max.)</td><td>6 m³/m²</td><td>4 m³/m²</td></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)</td><td>16.50 m</td><td>12.50 m</td></tr> <tr> <td>Grundabstand (min.)</td><td>3.50 m</td><td>3.50 m</td></tr> </table> - - 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 10.00 m gilt.		Gewerbezone G6	Gewerbezone G4	Baumassenziffer (max.)	6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²	-	-	-	Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)	16.50 m	12.50 m	Grundabstand (min.)	3.50 m	3.50 m	Die ÜZ wird ersatzlos aufgehoben. Die ÜZ wird ersatzlos aufgehoben. Es gilt die Definition im PBG.
		Gewerbezone Wettinger																														
Baumassenziffer	max. 6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²																														
Überbauungsziffer	max. 50 % *	50 % *																														
Gesamthöhe	max. 16.00 m **	12.00 m **																														
Grenzabstand	min. 3.50 m	3.50 m																														
	Gewerbezone G6	Gewerbezone G4																														
Baumassenziffer (max.)	6 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²																														
-	-	-																														
Fassadenhöhe / Gesamthöhe (max.)	16.50 m	12.50 m																														
Grundabstand (min.)	3.50 m	3.50 m																														
Art. 8 Bauweise und Nutzweise ¹ Die geschlossene Überbauung ist zulässig. ² Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder Nachbar schriftlich zustimmt.	Art. 36 Bauweise und Nutzweise ¹ Die geschlossene Überbauung ist zulässig. -	Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.																														

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
³ Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² sind ausgeschlossen.	² Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² sind ausgeschlossen.	
⁴ Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.	³ Für Handelsgewerbe gilt: a) Die Verkaufsfläche ist auf maximal 7'500 m² beschränkt. b) Der Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs ist auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² beschränkt.	
2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone	2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	Regelung ist überholt und wird ersatzlos aufgehoben.
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.	
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.	
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 Umgebungsgestaltung mit Grünflächen und Bäumen sicherzustellen.	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. Zonenintern gilt der kantonale Grenzabstand von min. 3.5 m. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone ist kein Mehrlängenzuschlag oder Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 19 Erholungszone In den Erholungszone sind zulässig: a. am Seeufer: • Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen • bestehendes Hotel und Restaurants b. im Brand: • Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur • Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc. c. im Züsack: • Tennisplatz mit Clubhaus d. im Eichstock: • Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen e. im Gebiet Walchli: • Spielplatz für alle Altersstufen 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.	2.7 Erholungszone Art. 38 Erholungszone ¹ In den Erholungszone sind folgende Nutzungen zulässig: a. am Seeufer: • Wassersport- und Badeanlagen mit den nötigen Infrastrukturbauten und -anlagen • bestehendes Hotel und Restaurants b. im Brand: • Sportanlagen mit der nötigen Infrastruktur • Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche wie Pfadiheim, Abenteuerspielplatz etc. c. im Züsack: • Tennisplatz mit Clubhaus d. im Eichstock: • Familiengärten und Kleintierzucht mit den dafür nötigen Bauten und Infrastrukturanlagen e. im Gebiet Walchli: • Spielplatz für alle Altersstufen 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.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
h. Im Gebiet Böni-Vogel-sang-Mettli: • Die Erholungszone Böni-Vogel-sang-Mettli dient der Erholung und der bevölke-rungsnahen Landwirt-schaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökolo-gisch wertvollen und wenig intensi-ven Bewirtschaftung. • Zulässig sind Erholungsinfrastruk-turen wie Wege, Rast- und natur-nahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft. • Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig. • Bauten und Anlagen sowie Einfrie-dungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich beson-ders gut in die Landschaft einzu-ordnen. • Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimi-schen respektive regionaltypi-schen, standortgerechten Arten auszuführen. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden. Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Ge-bäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rah-men eines Gestaltungsplanes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.	h. im Gebiet Böni-Vogel-sang-Mettli: • Die Erholungszone Böni-Vogel-sang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirt-schaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökolo-gisch wertvollen und wenig intensi-ven Bewirtschaftung. • Zulässig sind Erholungsinfrastruk-turen wie Wege, Rast- und natur-nahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft. • Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig. • Bauten und Anlagen sowie Einfrie-dungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich beson-ders gut in die Landschaft einzu-ordnen. • Hecken und die Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimi-schen respektive regionaltypi-schen, standortgerechten Arten auszuführen. ² Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen dürfen im bestehen-den Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und er-setzt werden. ³ Neue Kleinbauten und Anbauten sind für die zulässige Nutz-weise erlaubt als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zuläs-sig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes. ⁴ Bauten und Anlagen sind in die landschaftliche Umgebung ein-zupassen. ⁵ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand Grundabstand der entsprechenden Zone.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3 BESONDERE INSTITUTE 3.1 Arealüberbauungen Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche ¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohn-/ Gewerbebezonen zulässig. ² Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².	3 BESONDERE INSTITUTE 3.1 Arealüberbauungen Art. 39 Zulässigkeit, Arealfläche ¹ Arealüberbauungen sind in allen den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig. Davon ausgenommen ist die Wohnzone W2a. ² Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m². ³ Die Grünflächenziffer beträgt 50 %.	Die Anforderungen an Arealüberbauungen sind in § 71 PBG definiert. Verlangt wird eine ortsbauliche Analyse, ein Projektbeschrieb und ein Modell.
Art. 22 Bauvorschriften 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. ² Die Gebäudelänge ist ausser bei Terrassenhäusern nicht beschränkt. ³ Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbarer Aussenraum dienen. 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.	Art. 40 Erleichterungen ¹ In den Wohnzonen W2, WG2, WGS und WG4 ist der Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses erlaubt. In den Wohnzonen W3 und WG3 sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig. Die in Art. 31 Abs. 1 festgelegten Fassadenhöhen erhöhen sich in diesem Fall um folgende Werte: a) beim Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses um 3.00 m. b) beim Bau von zwei zusätzlichen Vollgeschossen um 6.00 m. ² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Es ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten. ³ Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbarer Aussenraum dienen. ⁴ Die Ausnützungsziffer gemäss Art. 31 Abs. 1 oder Art. 31 Abs. 4 erhöht sich um 10 %, sofern 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 lit. d) aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht.	Entspricht heutiger Regelung. Hingegen ist der Mehrlängenzuschlag gegenüber Drittgrundstücken einzuhalten. Rechenbeispiel für die Wohnzone W2b: AZ Einzelbauweise: AZ 40 % AZ Arealüberbauung: AZ 40 % x 1.10 = AZ 44 % Der Gewerbebonus (Art. 33 Abs. 4 nBZO) kann bei Arealüberbauungen beansprucht werden.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
⁵ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder Modell verlangen.	-	<i>Aufheben. Dies gilt auch ohne Regelung in der BZO weiterhin. Zusätzlich zum Modell ist ein Projektbeschrieb und ein Energiekonzept einzureichen.</i>
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. 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. 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.	-	<i>Aufheben. Terrassenhäuser sollen nicht gefördert werden. Für Terrassenhäuser gelten neu die Grundmasse gemäss Art. 31 nBZO.</i>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb Aufgehoben (Beschluss Gemeindeversammlung vom 17. September 2009) Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und 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. ² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes 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. 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.	3.2 Sonderbauvorschriften - 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. ² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung. ³ Es gelten folgende Erleichterungen: a) Erlaubt sind 1 anrechenbares Untergeschoss und max. 4 Vollgeschosse; b) Die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt max. 14.50 m; c) Die zulässige Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 85 %; d) Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen erhöht sich die Ausnützungsziffer gemäss lit. c) um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens auf eine Ausnützungsziffer von 95 %. Es müssen jedoch mindestens drei Wohnungen nach den Kriterien der kommunalen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert und dauerhaft sichergestellt werden; e) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.	Aufheben.

<

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 häushalterische 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: in den Zonen W3 / WG3 VG max. 5 anrechenbare UG 0 DG od. Attikageschoss 0 in der Zone WG4 VG max. 6 anrechenbare UG 0 DG od. Attikageschoss 0 b) Die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt: in den Zonen W3 / WG3 16.50 m in der Zone WG4 19.50 m c) Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt: in den Zonen W3 / WG3 120 % in der Zone WG4 130 % 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) Die Gebäudelänge ist frei. f) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag und Mehrlängenzuschlag einzuhalten. g) Das Näherbauen an die Strassengrenze kann gestattet werden. Anbauten an bestehende Gebäude sind möglich. Freistehende Neubauten sind nicht erlaubt. Vergleich zu Regelbauweise: 3 VG / 1 aUG / 1 DG oder Attikageschoss 4 VG / 1 aUG / 1 DG oder Attikageschoss 16 m Firsthöhe bei Schrägdach 19 m Firsthöhe bei Schrägdach AZ 60 % (Brutto-AZ 100 %) AZ 70 % (Brutto-AZ 105 %) Rechenbeispiel: $AZ 120 \% \times 1.1 = AZ 132 \%$	

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 die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze erfüllt sind: a) Genereller Grundsatz Die Grundstruktur des Gebäudebestands ist grossmehrheitlich zu erhalten. Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und sie sind rücksichtsvoll in das bauliche Umfeld einzuordnen, so dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden und der Nachbarschaft erzielt wird. b) Erhalt bestehender Qualitäten Bestehende Gestaltungsqualitäten (Fassadengliederung, kubische Erscheinung, Dachlandschaft, Baumbestand und Gartenanlagen) sind nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln. c) Aufstockungen Aufstockungen sind mit einem ökologisch begrünnten Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach auszugestalten. Das Flachdach darf nicht als Terrasse genutzt werden. d) Materialien und Farben Materialien und Farben müssen in einem harmonischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude und der Nachbarschaft stehen. e) Vorgärten Vorgartenbereiche zur Strasse sind in ihrer Grösse und Wirkung zu erhalten oder in angemessenem Umfang neu herzurichten. f) Parkierung Parkplätze für zusätzliche Wohneinheiten sind vorzugsweise unterirdisch oder innerhalb der Gebäude anzuordnen oder durch Begrünung besonders schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.	<i>Siehe Erläuterungen im Planungsbericht.</i> <i>Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Hochbaukommission ergänzende Unterlagen verlangen:</i> <i>a) konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration;</i> <i>b) Visualisierungen und Modell.</i> <i>Die Hochbaukommission beurteilt bei den Bauvorhaben insbesondere den städtebaulichen Kontext, die architektonische Gestaltung, die Materialisierung und Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung.</i> <i>Gemäss Art. 48 Abs. 7 nBZO kann ein tieferes PP-Angebot realisiert werden.</i>

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.
Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan 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.	3.3 Gestaltungsplanpflichtgebiete 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. -	Hinweis: Bei Gestaltungsplänen, welche die zulässige Grundmasse der Arealüberbauungen oder Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Gemeinderats (§ 86 PBG). Aufheben. Es gilt § 86 PBG.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 32a Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse	Art. 44 Vorgaben im Speziellen	
¹ Für das ganze Gebiet gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen der Zentrumszone gemäss Art. 9.	A Bahnhofstrasse	<i>Der GP-Pflicht-Perimeter wird reduziert.</i>
² Die zusätzlichen Zielsetzungen umfassen:	¹ Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen:	
• die Umgestaltung und Aufwertung des Strassenraums mit attraktiven Fusswegen unter Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen. • die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie rationellen Parkieranlagen für bisherige und neue Nutzungen sowie für Besucher der Gotthardstrasse • die Verwendung oder der Ersatz nicht mehr benötigter Bahngelände für möglichst publikumsorientierte Nutzungen und • die Weiterführung der Passerelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.	• die Sicherstellung einer städtebaulich sowie architektonisch überzeugend gestalteten Überbauung, die Durchblicke zum See gewährleistet; • die freiräumliche Aufwertung des Bahnhofgeländes samt der fussgängerfreundlichen Gestaltung der Vorzonen auf Privatgrund; • die Schaffung von benutzerfreundlichen ÖV-Haltestellen und Taxistandplätzen sowie die Gewährleistung von öffentlich zugänglichen Besucherparkplätzen für die Besucher des Zentrums; • die Sicherung von zentrumsbildenden Erdgeschossnutzungen; • die Weiterführung der Passerelle Nord bis zur Bahnhofstrasse.	<i>Die Vorgaben werden redaktionell angepasst.</i>
³ Weitere Bestimmungen:	-	<i>Aufheben.</i>
• 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. • 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 m² zulässig.		

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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. Art. 32c Breiteli Bei Erneuerung oder Ersatz der einstigen Arbeiterohnsiedlung haben Erweiterungs- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sowie an die Freiraumqualität zu erfüllen.	B Etzliberg ¹ Gestaltungspläne haben insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: • die Sicherstellung 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. -	Die GP-Pflicht wird aufgehoben, da bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht.

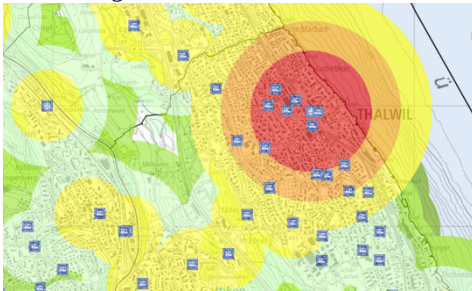
Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 32d Schützenwiese Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen: • gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, insbesondere ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg • zweckmässige und flächensparende Erschliessung • sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz).	C Schützenwiese ¹ 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 gut gestalteten Übergangs zum angrenzenden Quartier am Kastanienweg; • die Sicherstellung einer zweckmässigen und flächensparenden Erschliessung; • die Gewährleistung einer zweckmässigen Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz). ² Auf mindestens 40 % der Mehrausnützung im Vergleich zur Regelbauweise nach Art. 31 Abs. 1 sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren. D Sihlbogen Gattikon ¹ 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 40 % der realisierten Wohnnutzfläche;	Die Vorgaben werden redaktionell angepasst. Der Grundeigentümerschaft bleibt freigestellt, eine Mehrausnützung zu realisieren. Der Bau von preisgünstigen Wohnungen kann an die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % angerechnet bzw. dort in Abzug gebracht werden. 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
	- die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte und Sicherstellung einer guten Wohnqualität hinsichtlich Strassenlärms. E Wiesenstrasse ¹ Der Gestaltungsplan hat insbesondere den folgenden Zielen zu entsprechen: - die Sicherstellung einer ortsbaulich überzeugenden Bebauung, die der angrenzenden Kernzone 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 Auf mindestens 40 % der Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise nach Art. 31 Abs. 1 sind preisgünstige Wohnungen zu realisieren.	Gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 USG (1.4.2026) darf zusätzlicher Wohnraum nur geschaffen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Neues Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Der Grundeigentümerschaft bleibt freigestellt, eine Mehrausnutzung zu realisieren. Der Bau von preisgünstigen Wohnungen kann an die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % angerechnet bzw. dort in Abzug gebracht werden.
Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) ¹ Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der BZO Thalwil. ² Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen. ³ Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen von bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. g resultiert. ⁴ Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkung der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.	F Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) ¹ Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. g der BZO Thalwil. ² Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sicherzustellen. ³ Mit dem Gestaltungsplan ist das zulässige Bauvolumen festzulegen. Dieses hat sich am bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Zusätzliche Bauten und Abweichungen von bestehenden Bauvolumen sind nur zulässig, wenn sich diese möglichst siedlungsnah und nicht an exponierter Lage befinden sowie dadurch eine bessere Nutzung im Sinne von Art. 38 Abs. 1 lit. g resultiert. ⁴ Im Gestaltungsplan sind die Nutzung, zeitliche Beschränkung der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.	Bestehendes Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN Art. 24 Besondere Gebäude ¹ Besondere Gebäuden dürfen gesamthaft nicht mehr als 7 % der massgeblichen Grundfläche bedecken. 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. ³ Für Kleinbauten gemäss § 18 Abs. 1 BBV II (Grundfläche kleiner 10 m², Gebäudehöhe max. 2.50 m) gelten keine Abstandsvorschriften.	4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN Art. 45 Klein- und Anbauten - ¹ Kleinbauten und Anbauten mit einer Gebäudelänge von max. 7.00 m sowie Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze erstellt werden. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m. - Art. 46 Gesamtnutzfläche ¹ 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.	Aufheben, da Grösse der Kleinbauten neu auf 50 m² beschränkt ist und GFZ eingeführt wird. Aufheben.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 25 Attikageschosse 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 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. 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. 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.	Art. 47 Dachgestaltung ¹ Dachaufbauten dürfen bei Gebäuden mit einem Attikageschoss maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge messen. Bei Dachgeschossen mit einem Schrägdach sind Dachaufbauten bis max. 50 % der betreffenden Fassadenlänge erlaubt. ² Bei Attikageschossen auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Hangneigung von mehr als 15 Prozent dürfen die talseitigen Dachaufbauten auf die Bergseite verlagert werden. In diesem Fall sind talseitig keine Dachaufbauten zulässig und bergseitig sind sie unbeschränkt erlaubt. - - - ³ In allen Zonen ist bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie Flachdachsaniierungen der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden. ⁴ 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.	Aufheben. Aufheben.
Art. 27a Flachdachbegrünung Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.		

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 26 Fahrzeugabstellplätze ¹ Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze zu erstellen: a. bei Wohngebäuden: 1 Abstellplatz pro Wohnung b. bei Büro- und Geschäftshäusern: 1 Abstellplatz pro 50 m² der gewerblich genutzten Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) c. bei Industrie- und Gewerbebauten: 1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) ² Massgebend ist die resultierende höhere Zahl der Parkplätze, Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet. 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. ⁴ 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.	Art. 48 Fahrzeugabstellplätze ¹ Je nach Zweck und Nutzung sind folgende Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen: a. bei Wohngebäuden: 1 Abstellplatz pro Wohnung b. bei Büro- und Geschäftshäusern: 1 Abstellplatz pro 50 m² der gewerblich genutzten Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) c. bei Industrie- und Gewerbebauten: 1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. Dach- und Untergeschosse) - 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. ³ Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen. ⁴ Für andere Nutzungsarten bestimmt die Baubehörde im Einzelfall die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze in Anlehnung an die kantonalen Regelungen des Parkplatzbedarfes.	<i>Siehe neu Abs. 6 nBZO.</i> <i>Neu ist beim Bau von max. 4 Wohneinheiten kein Besucherparkplatz mehr erforderlich.</i>

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																	
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.	⁵ Von dem nach Art. 48 Abs. 1 bis 5 berechneten Parkplatzangebot müssen in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr mindestens die folgenden Prozentwerte realisiert werden: <table><tr><th></th><th colspan="2">Bewohner/innen</th><th colspan="2">Beschäftigte</th><th colspan="2">Besucher/innen Kund/innen</th></tr><tr><th>Güteklasse ÖV-Erschl.</th><th>min. %</th><th>max. %</th><th>min. %</th><th>max. %</th><th>min. %</th><th>max. %</th></tr><tr><td>Klasse A</td><td>40</td><td>80</td><td>20</td><td>50</td><td>30</td><td>65</td></tr><tr><td>Klasse B</td><td>55</td><td>100</td><td>30</td><td>65</td><td>40</td><td>80</td></tr><tr><td>Klasse C</td><td>70</td><td>-</td><td>45</td><td>-</td><td>50</td><td>-</td></tr><tr><td>Klasse D</td><td>85</td><td>-</td><td>60</td><td>-</td><td>70</td><td>-</td></tr><tr><td>Klasse E / Keine</td><td>90</td><td>-</td><td>90</td><td>-</td><td>90</td><td>-</td></tr></table>		Bewohner/innen		Beschäftigte		Besucher/innen Kund/innen		Güteklasse ÖV-Erschl.	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %	Klasse A	40	80	20	50	30	65	Klasse B	55	100	30	65	40	80	Klasse C	70	-	45	-	50	-	Klasse D	85	-	60	-	70	-	Klasse E / Keine	90	-	90	-	90	-	Das Parkplatzangebot darf in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr abgemindert werden. 
	Bewohner/innen		Beschäftigte		Besucher/innen Kund/innen																																														
Güteklasse ÖV-Erschl.	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %																																													
Klasse A	40	80	20	50	30	65																																													
Klasse B	55	100	30	65	40	80																																													
Klasse C	70	-	45	-	50	-																																													
Klasse D	85	-	60	-	70	-																																													
Klasse E / Keine	90	-	90	-	90	-																																													
⁷ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner auf 75 %.	⁶ Bruchteile ab der Hälfte werden aufgerundet. -																																																		

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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.	⁷ 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 Quartierhaltungszonen; c) bei Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften (Art. 41 oder Art. 42) erstellt werden; d) bei Gestaltungsplänen; e) bei autoarmen Nutzungen mit Mobilitätskonzepten; f) zur Schonung von Vorgärten, Bäumen und Grünräumen.	
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 Motorfahräder bereitzustellen. Die Bemessung richtet sich nach den kantonalen Regelungen des Abstellplatzbedarfes.	- ⁸ Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Veloanhänger sowie Motorfahräder bereitzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern ist in der Regel pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu realisieren.	
² Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.	Art. 49 Entsorgung ¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen 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. 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. Siehe Empfindlichkeitsstufen in der Zonenübersicht. Siehe neuer Art. 1 Abs. 2 nBZO.
	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. 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.	Art. 50 nBZO präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a PBG. 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.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	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. 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 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 Bewilligungsverfahren je 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche 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.	Vorgartenregelung im Sinne von § 238a Abs. 1 PBG. Der Stammumfang wird 1.3 m ab Boden gemessen. Bis 500 m² = 1 Baum 500 bis 1'000 m² = 2 Bäume

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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 sind im Bereich der Nachbargrundstücke sowie Strassen und Wege so auszubilden, dass minimale Höhendifferenzen entstehen. Entlang der Fassaden sind lediglich Abgrabungen untergeordneter Natur erlaubt. Für Haus-/Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) sowie bei Ersatzneubauten können zur besseren Abstimmung auf die benachbarten Terrainverhältnisse auch grössere Terrainveränderungen und Abgrabungen bewilligt werden.	Abgrabungen sind untergeordnet, wenn sie in der Regel 0.5 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.	
Art. 30 Aussichtsschutz ¹ Aussichtspunkte und Aussichtslogen sowie deren seitliche Begrenzung sind im Aussichtsschutzplan festgelegt. Der Sichtbezug gilt ab Augenhöhe, d.h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt. ² Auf die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente und Objekte ist die Aussicht freizuhalten: 1) Höhenweg Etzliberg Nord: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au 2) Höhenweg Etzliberg Süd: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au	Art. 51 Aussichtsschutz ¹ Aussichtspunkte und Aussichtslogen 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. 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 2) Höhenweg Etzliberg Süd: Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, ref. und kath. Kirche Thalwil, Halbinsel Au	Unverändert belassen.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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) Gattikerhöhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A., Waldgebiet Tällegg, Gattikerweiher	10) Gattikerhöhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A., Waldgebiet Tällegg, Gattikerweiher	
11) Erholungsgebiet Würz: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See, Dachlandschaft Kernzone Oberdorf-Platte und ref. Kirche Thalwil, Allmend Würz	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	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	13) Gattikon, Büchel, 360°: Albis, Langnau, Allmend Ochsenrain und Tennisplätze, Gattikon, Sportanlagen Brand	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
³ In dem durch die seitliche Begrenzung definierten Aussichtsbe- reich dürfen Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestal- tung und Bepflanzung oder die jeweiligen Teile davon die Aussicht auf die umschriebenen Objekte und mit diesen in Zusammen- hang stehende Landschaften und Ortsbilder nicht schmälern. Be- pflanzungen und der Bewuchs angrenzender Grundstücke, insbe- sondere Hecken, sind unter Schnitt zu halten, so dass die Aus- sichtsqualität nicht vermindert wird. Einzelne, kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelt Bäume oder Sträucher dürfen in den Aussichtsbe- reich ragen, sofern sie die Aussichtsqualität nicht beeinträchtigen.	³ In dem durch die seitliche Begrenzung definierten Aussichtsbe- reich dürfen Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestal- tung und Bepflanzung oder die jeweiligen Teile davon die Aussicht auf die umschriebenen Objekte und mit diesen in Zusammen- hang stehende Landschaften und Ortsbilder nicht schmälern. Be- pflanzungen und der Bewuchs angrenzender Grundstücke, insbe- sondere Hecken, sind unter Schnitt zu halten, so dass die Aussichts- qualität nicht vermindert wird. Einzelne, kleinere, technisch be- dingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelt Bäume oder Sträu- cher dürfen in den Aussichtsbe- reich ragen, sofern sie die Aus- sichtsqualität nicht beeinträchtigen. Art. 52 Grenzabstände und Mehrhöhe ¹ Die Abstands- und Höhenregelungen gemäss § 270 Abs. 2 PBG kommen nicht zur Anwendung. Art. 53 Naturgefahren ¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwasser- gefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neu- ere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesent- lich auf die Hochwassergefährdung auswirken. ² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweck- änderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflä- chenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine pla- nungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmass- nahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objekt- schutzmassnahmen sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Art. 54 Störfallvorsorge ¹ In Gebäuden innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahn sind im Rahmen der Sonderbauvorschriften nach Art. 41 und Art. 42 keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindergarten, Kindertagesstätten) zulässig. Abweichungen erfordern einen Nachweis, dass ein ausreichender Personenschutz gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor der Baueingabe mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu dokumentieren. Diese Vorschrift wird hinfällig, falls der Konsultationsbereich der Bahn aufgehoben wird.	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 33 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. ² Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen. 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.	5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 55 Inkrafttreten ¹ Die Bauordnung vom 18. März 2005 mit den seit diesem Zeitpunkt erfolgten Revisionen wird aufgehoben. ² Die an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 beschlossene Revision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. - -	