



SR-Nummer: 700.1

Bau- und Zonenordnung (BZO)

1. Januar 2022

- Von der Gemeindeversammlung am 28. Juni 1984 festgesetzt.
- Vom Regierungsrat am 10. Juli 1985 mit Beschluss Nr. 2673 genehmigt.
- Von der Gemeindeversammlung geändert und ergänzt am: 24. November 1993, 26. November 1997, 16. März 2000, 10. Dezember 2003, 10. November 2005, 17. September 2009, 7. November 2012, 11. Dezember 2019
- Von der Baudirektion am 29. April 2020 mit BD-Nr. 84/2020 genehmigt
- Von den Stimmberechtigten an der Urne ergänzt am 15. Mai 2022
- Von der Baudirektion am 24. Oktober 2022 mit BD-Nr. 1003/2022 genehmigt
- Von den Stimmberechtigten an der Urne ergänzt am 3. März 2024
- Von der Baudirektion am 1. Juli 2024 mit ARE-Nr. KS-0086/24 genehmigt

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|--------------|
| 1. Zonenplan | 4 |
| Art. 1 Zonen | 4 |
| Art. 2 Massgebende Pläne | 4 |
| Art. 2a Erhebung einer Mehrwertabgabe | 5 |
| Art. 2b Erträge | 5 |
| 2. Bauzonen | 5 |
| 2.1 Wohnzonen | 5 |
| Art. 3 Grundmasse | 5 |
| Art. 4 Nutzweise | 6 |
| Art. 5 Gewerbeerleichterung | 6 |
| Art. 6 Bauweise | 6 |
| 2.2 Gewerbezone | 7 |
| Art. 7 Grundmasse | 7 |
| Art. 8 Bauweise und Nutzweise | 7 |
| 2.3 Zentrumszone | 7 |
| Art. 9 Zweck und Ziele | 7 |
| Art. 9a Grundmasse | 7 |
| Art. 9b Nutzweise | 8 |
| Art. 10 Bauweise | 8 |
| 2.4 Kernzonen | 8 |
| Art. 11 Kernzonenpläne | 8 |
| Art. 12 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude | 9 |
| Art. 13 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten | 9 |
| Art. 14 Einordnung und Gestaltung | 9 |
| Art. 15 Dachgestaltung | 10 |
| Art. 16 Fassaden, Materialien | 10 |
| Art. 17 Umgebungsgestaltung | 10 |
| Art. 17a Abweisungen und Fachgutachten | 11 |
| 2.4a Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung» | 11 |
| Art. 17b Zweck und Grundsätze | 11 |
| Art. 17c Strukturbildende Merkmale, prägende Elemente | 11 |
| Art. 17d Nutzweise | 12 |
| Art. 17e Nutzungsmass und Bauweise | 12 |
| Art. 17f Fachgutachten | 12 |
| 2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone | 12 |
| Art. 18 Massvorschriften | 12 |
| Art. 19 Erholungszone | 12 |
| 2.6 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG | 13 |
| Art. 20 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Farb | 13 |
| Art. 20a Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3 | 13 |
| Art. 20b Sonderbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel | 14 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 20c Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Böni | 14 |
| 3. Besondere Institute | 14 |
| 3.1 Arealüberbauungen..... | 14 |
| Art. 21 Zulässigkeit, Arealfläche | 14 |
| Art. 22 Bauvorschriften | 15 |
| 3.2 Terrassenhäuser | 15 |
| Art. 23 Bauvorschriften | 15 |
| 4. Ergänzende Bauvorschriften..... | 15 |
| Art. 24 Besondere Gebäude | 15 |
| Art. 25 Attikageschosse..... | 16 |
| Art. 26 Fahrzeugabstellplätze | 16 |
| Art. 27 Umgebungsgestaltung | 17 |
| Art. 27a Flachdachbegrünung | 17 |
| Art. 28 Spiel- und Ruheflächen..... | 17 |
| Art. 29 Abstellflächen..... | 17 |
| Art. 30 Aussichtsschutz | 17 |
| Art. 31 Lärmempfindlichkeitsstufen..... | 18 |
| Art. 32 Pflicht zum Gestaltungsplan..... | 18 |
| Art. 32a Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse | 19 |
| Art. 32b Etzliberg..... | 19 |
| Art. 32c Breiteli..... | 19 |
| Art. 32d Schützenwiese..... | 19 |
| Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten) | 20 |
| 5. Schlussbestimmungen | 20 |
| Art. 33 Inkrafttreten..... | 20 |

Die Gemeinde Thalwil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenplan

Art. 1 Zonen

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

| Zone | Abkürzung | Farbe im Zonenplan |
|---|-----------|--------------------|
| - Zweigeschossige Wohnzone | W1 | gelb |
| - Zweigeschossige Wohnzone | W2 | orange |
| - Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | orange/violett |
| - Dreigeschossige Wohnzone | W3 | hellrot |
| - Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG3 | hellrot/violett |
| - Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG4 | dunkelrot/violett |
| - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer | WGS | violett/grün |
| - Gewerbezone | G | violett |
| - Zentrumszone | Z | dunkelrot |
| - Kernzone A/B | KA/KB | braun |
| - Quartiererhaltungszone | QEZ | rosa |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe | grau |
| - Freihaltezone | F | grün |
| - Erholungszone | E | grün/grau |
| - Reservezone | R | weiss |
| - Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan | G | |
| - Grundstücke und Kat.Nr. 8237, 8839, 9342, 9343 an der Seestrasse (Gebiet ARA) | G | violett |

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.
- 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.

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.

Art. 2b¹⁾ **Erträge**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

2. Bauzonen**2.1 Wohnzonen****Art. 3 Grundmasse**

- ¹ In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

| Bestimmungen | Zonen | | | | | |
|--|---|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------|
| | W1 | W2 | WG2 WGS | W3 | WG3 | WG4 |
| Max. Ausnützungsziffer | 30 % | 40 % | 40 % ^a | 60 % | 60 % | 70 % |
| Max. Zuschlag für Gewerbe (Art. 5 Abs. 2) | | | 10 % | | 10 % | 10 % |
| Max. Vollgeschosse | 2 | 2 | 2 | 3 ^b | 3 ^b | 4 |
| Max. Dachgeschosse | 1 | 1 | 1 | 1 ^b | 1 ^b | 1 |
| Max. anrechenbare Unter- geschosse | 1 ^c | 1 ^c | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Max. zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Areal- überbauungen (Art. 22 Abs. 1) | - | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| Max. Gebäudehöhe in Meter | 7.50 | 7.50 | 7.50 | 10.50 | 10.50 | 13.50 |
| Max Gebäudelänge in Meter | 25.00 ^d | 30.00 | 30.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 |
| Max. Firsthöhe in Meter | 4.50 | 4.50 | 4.50 | 5.50 | 5.50 | 5.50 |
| Min. Grundabstand in Meter | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 |
| Mehrlängenzuschlag ^e | ¼ der Mehrlänge über der Grundlänge von 15.00 m, max. jedoch bis 7.00 m | | | | | |

- 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.
 - 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.

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. 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 Ausnutzungsziffer um den in Art. 3 festgelegten Zuschlag.

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 zusammengerechnet) insgesamt höchstens ein Geschoss mehr sichtbar sein als die gemäss Art. 3 zulässige Zahl der Vollgeschosse angibt. Bergseits dürfen anrechenbare Untergeschosse um höchstens 1.50 m und lediglich zur Belichtung von Nebenräumen (wie Küche, Bad, WC, Abstellräume etc.) freigelegt werden.
- ⁵ Bei anrechenbaren Untergeschossen ist die Freilegung derselben in jedem Falle auf den halben Gebäudeumfang beschränkt.

2.2 Gewerbezone

Art. 7 Grundmasse

¹ In den Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften:

| | | 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 |

* 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.

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.
- 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.
- ⁴ Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

2.3 Zentrumszone

Art. 9 Zweck 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. 9a Grundmasse

¹ In der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:

- 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.
 - Vollgeschosse max. 4
 - anrechenbare Untergeschosse max. 1
 - anrechenbare Dachgeschosse max. 1
 - Firsthöhe max. 5.50 m
 - Gebäudehöhe max. 13.50 m
 - Grenzabstand min. 5.00m
- 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 16.50m. Über dem 5. Vollgeschoss sind nur noch kleinere technisch bedingte Aufbauten zulässig oder ein Technikgeschoss unter Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils für Attikageschosse.

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.

Art. 10 Bauweise

- 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.

2.4 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

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.
- ² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.
- ³ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind beizubehalten.
- 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.

Art. 13 Massvorschriften für übrige Gebäude, Neu- und Umbauten

- ¹ Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude können gemäss Art. 12 Abs. 1 und 4 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 13 Abs. 2 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.
- ² Für alle Bauten, auf welche die Ersatzbauweise nicht zur Anwendung gelangt, gelten folgende Massvorschriften:

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

* Eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe kann bei besonderen topografischen Verhältnissen bewilligt werden, wenn dies gesamthaft zu einer besseren Einordnung in das Ortsbild führt und die schutzwürdigen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

- ³ Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.
- ⁴ Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

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. 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.
- 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.

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. 17 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebungsgestaltung hat ortsübliche Strukturen und Elemente zu erhalten, weiterzuführen oder wiederherzustellen.
- 2 Bei Umbauten sowie, Ersatz- und Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben über die Gestaltung, Nutzung, Höhe gewachsener und gestalteter Boden, Materialisierung und Bepflanzung zu enthalten.
- 3 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich zu vermeiden. Abstellplätze und deren Zufahrten dürfen keine wertvollen Aussenräume beeinträchtigen und sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Abweichungen können bei besonderen örtlichen Verhältnissen wie z.B. in Bezug auf die Topografie bewilligt werden, wenn die Abstellplätze, Zufahrten und Rampen rückwärtig bzw. unauffällig angeordnet werden.

- 4 Befestigte Flächen sind mit ortsüblichen Belägen zu versehen; Steingärten sind ausgeschlossen. Die Begrünung und Bepflanzung hat mit heimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Einfriedungen sind zumindest partiell als optisch durchlässige Hecken oder transparente Einzäunungen zu gestalten.
- 5 Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräumen dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden. Zweckgebundene besondere Gebäude können bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Gebäudehöhe von 2.5 m auf den speziell bezeichneten Flächen bewilligt werden. Die Flächen sind als Ganzes und in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten (Beläge, Einfriedungen, Ausstattungselemente, Bäume).
- 6 In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen hat die Umgebungsgestaltung ortsübliche Strukturen, wie Vor-, Nutz- und Ziergärten sowie Gartenrestaurants bzw. Freisitze in ihrem Charakter entsprechend zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen Hauptgebäude zulässig, besondere Gebäude nur in Verbindung und Abstimmung mit der Freiraumstruktur. Fahrzeugabstellplätze sind nicht zulässig.
- 7 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung kann der Baum auch an einem anderen Standort gepflanzt werden.

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.

2.4a Quartiererhaltungszone «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. 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;
- 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. 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. 17f Fachgutachten

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

2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Erholungszone

Art. 18 Massvorschriften

- ¹ In der Zone Oe ist eine Gebäudehöhe von max. 16.00 m zulässig.
- ² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, 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.

Art. 19 Erholungszone

In den Erholungszonen 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 |

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden.

Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) zulässig, andere Bauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

- ²⁾ g. im Gebiet Böni (Traumgarten)
- Die Erholungszone im Gebiet Böni bezweckt den Erhalt 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⁾ h. im Gebiet Böni
- Die Erholungszone Böni-Vogelsang-Mettli dient der Erholung und der bevölkerungsnahen Landwirtschaft sowie der Freihaltung der Kulturlandschaft mit einer ökologisch wertvollen und wenig intensiven Bewirtschaftung.
 - Zulässig sind Erholungsinfrastrukturen wie Wege, Rast- und naturnahe Spielplätze sowie Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und bevölkerungsnaher Landwirtschaft.
 - Geschlossene Einfriedungen und Schrebergärten sind nicht zulässig.
 - Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen und Veränderungen an der Umgebung haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen.
 - Hecken und Begrünung von Einfriedungen sind mit einheimischen respektive regionaltypischen, standortgerechten Arten auszuführen.

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.

- ⁵ Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen.
- ⁶ Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3 - 5 anwendbar, sofern mindestens 25 % der zum Wohnen und Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind. Die Wohnungsgrössen dürfen für diesen Anteil maximal die nachfolgend aufgeführten Hauptnutzflächen nach SIA 416 umfassen, wobei kein Spielraum für Überschreitungen besteht:

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

- ⁷ Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 21 und 22 kombiniert werden.
- ⁸ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

Art. 20b Sonderbauvorschrift 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.

Art. 20c Sonderbauvorschrift 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.

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.

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 Geschoszahl gemäss Art. 3 zulässig.
- ² Die Gebäudelänge ist ausser bei Terrassenhäusern nicht beschränkt.
- ³ Freiflächen müssen zusammenhängend gestaltet sein und der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume 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.
- ⁵ Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder Modell verlangen.

3.2 Terrassenhäuser**Art. 23 Bauvorschriften**

- ¹ Auf Bauten an Hanglagen, die geschossweise zurückgestaffelt sind, finden die nachstehenden besonderen Bestimmungen über Terrassenhäuser Anwendung, sofern
 - die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.50 m nicht überschreiten und
 - seitlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.
- 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.

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.

Art. 25 Attikageschosse

- 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. 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.
- ⁶ In Gebieten, die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sind, reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte auf 75 % des gemäss Abs. 1 bis 5 errechneten Bedarfs. Als gut erschlossen gilt ein Bereich von 500 m Fusswegdistanz bis zu den Bahnhof-Perronzugängen und ein Bereich von 300 m ab Bushaltestellen, die mindestens zeitweise im Halbstundentakt bedient werden.
- ⁷ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten reduziert sich die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner auf 75 %.
- ⁸ Bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car-Sharing oder bei zwingender Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und die Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern

kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt werden.

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.

Art. 27a Flachdachbegrünung

Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden.

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.

Art. 29 Abstellflächen

- ¹ Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Kinderwagen und Veloanhänger, Fahrräder sowie Motorfahrräder bereitzustellen. Die Bemessung richtet sich nach den kantonalen Regelungen des Abstellplatzbedarfes.
- ² Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind an geeigneter Lage Plätze für eine zweckmässige Abfallentsorgung und für die Kompostierung bereitzustellen.

Art. 30 Aussichtsschutz

- ¹ Aussichtspunkte und Aussichtslagen sowie deren seitliche Begrenzung sind im Aussichtsschutzplan festgelegt. Der Sichtbezug gilt ab Augenhöhe, d.h. ab 1.50 m über dem gewachsenen Terrain am bezeichneten Punkt.
- 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
 - 3) Parkanlage Platte: Rüslikon, Kilchberg, Zürich, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Färberei Areal Thalwil
 - 4) Reformierte Kirche: Rüslikon, Adlisberg, Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au
 - 5) Aussichtskanzel Schulhaus Oeggisbüel: Zollikerberg, Küsnachter Berg, Pfannenstiel, See
 - 6) Höhenweg Böni-Vogelsang-Mettli: Küsnachter Berg, Pfannenstiel, Glarneralpen, See, Halbinsel Au

- 7) Öbergli, 360°: Albiskette, Auf Zollikerberg, Küssnacher Berg, Pfannenstiel und See muss der Bewuchs angrenzender Grundstücke grosszügige Durchblicke gewähren.
 - 8) Gattikon, Ochsenrain: Albis, Langenberg, Langnau a. A., Allmend Ochsenrain, Tennisplätze, Gattikon Nord
 - 9) Schulhaus Schweikrüti: Albis, Chopf Rüschtikon, Waldgebiet Tällegg und Bannegg, Gattikon, Schulhaus Schweikrüti mit Allmend
 - 10) Gattiker Höhe Süd: Albis, Uetliberg, Langnau a. A., Waldgebiet Tällegg, Gattiker Weiher
 - 11) Erholungsgebiet Würz: Küssnacher Berg, Pfannenstiel, See, Dachlandschaft Kernzone Oberdorf-Platte und ref. Kirche Thalwil, Allmend Würz
 - 12) Strickacher, 360°: Adlisberg, Zollikerberg, Küssnacher Berg, See, Allmend und Sportanlagen Brand, Waldgebiet Tällegg, Albis
 - 13) Gattikon, Büchel, 360°: Albis, Langnau, Allmend Ochsenrain und Tennisplätze, Gattikon, Sportanlagen Brand
- ³ In dem durch die seitliche Begrenzung definierten Aussichtsreich dürfen Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung oder die jeweiligen Teile davon die Aussicht auf die umschriebenen Objekte und mit diesen in Zusammenhang stehende Landschaften und Ortsbilder nicht schmälern. Bepflanzungen und der Bewuchs angrenzender Grundstücke, insbesondere Hecken, sind unter Schnitt zu halten, so dass die Aussichtsqualität nicht vermindert wird. Einzelne, kleinere, technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, vereinzelt Bäume oder Sträucher dürfen in den Aussichtsreich ragen, sofern sie die Aussichtsqualität nicht beeinträchtigen.

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.

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.

Art. 32a Bahnhof – Unterführung Ludretikonerstrasse

- ¹ Für das ganze Gebiet gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen der Zentrumszone gemäss Art. 9.
- ² Die zusätzlichen Zielsetzungen umfassen:
 - 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.
- ³ Weitere Bestimmungen:
 - Im Bereich der Zentrumszone sind die Geschosshöhe 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.

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 Arbeiterwohnsiedlung haben Erweiterungs- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten hohe Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sowie an die Freiraumqualität zu erfüllen.

Art. 32d Schützenwiese

Für die Überbauung des Gebietes gelten folgende Zielsetzungen:

- zweckmässige und flächensparende Erschliessung
- gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, insbesondere ein sorgfältiger ortsbaulicher Übergang zum angrenzenden

Quartier am Kastanienweg

- sinnvolle Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Zürcherstrasse (Lärmschutz).

2) Art. 32e Erholungszone im Gebiet Böni (Traumgarten)

- ¹ Für den Traumgarten gelten die allgemeinen Zweckbestimmungen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. g der Bau- und Zonenordnung 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 Beschränkungen der Eventnutzung und die Zugänglichkeit zu regeln.

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.

POLITISCHE GEMEINDE THALWIL

Gemeindepräsident



Hansruedi Kölliker

Gemeindeschreiber



Pascal Kuster

- ¹ Änderungen gemäss Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 24. Oktober 2022, in Kraft per 3. Februar 2023
- ² Änderungen gemäss Urnenabstimmung vom 3. März 2024 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. Juli 2024, in Kraft per 31. August 2024