

stadt



wädenswil

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Erlassen am 17. Januar 1994

Nachgeführt bis 24. Juli 2020

Inhaltsübersicht

I.	Zonenplan	1
II.	Bauzonen	2
III.	Besondere Institute	11
IV.	Ergänzende Bauvorschriften	14
V.	Schlussbestimmungen	15
VI.	Teilrevisionen seit dem 11. Juli 1994	17
VII.	Hinweise	19

Inhaltsverzeichnis

I.	Zonenplan	1
	Art. 1 Zonen	1
	Art. 2 Massgebende Pläne	2
II.	Bauzonen	2
	A. Wohnzonen	2
	Art. 3 Grundmasse	2
	Art. 4 Bauweise	3
	Art. 5 Nutzweise	3
	Art. 6 Terrassenhäuser	4
	Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)	4
	Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände	4
	Art. 9 Gestaltung von Vorgärten	4
	Art. 9a Dachflächenfenster	5
	B. Industrie- und Gewerbebezonen	5
	Art. 10 Grundmasse	5
	Art. 11 Nutzweise	5
	Art. 12 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen	5
	Art. 13 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	6
	C. Kernzonen	6
	Art. 14 Grundsatz, Kernzonenpläne, Nutzung	6
	Art. 15 Ersatzbauten speziell bezeichnete Gebäude, Anbauten	6
	Art. 16 Massvorschriften für Neubauten	7
	Art. 17 Stellung der Bauten	8
	Art. 18 Dächer	8
	Art. 19 Reklamen	8
	Art. 20 Bepflanzung/Baumbestand	8
	Art. 21 Abbrüche/Renovationen	9

D.	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen	9
Art. 22	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
Art. 23	Erholungszonen	9
III.	Besondere Institute	11
E.	Arealüberbauungen	11
Art. 24	Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen	11
Art. 25	Besondere Bauvorschriften	11
F.	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	12
Art. 26	Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	12
Art. 26a	Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	12
Art. 26b	Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften	13
IV.	Ergänzende Bauvorschriften	14
Art. 27	Besondere Gebäude (Kleinbauten)	14
Art. 28	Dacheinschnitte	14
Art. 28a	Erneuerbare Energien	14
Art. 28b	Brüstung von Dachterrassen	14
Art. 29	Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien	14
Art. 30	Fahrzeugabstellplätze	14
Art. 31	Spiel- und Ruheflächen	14
Art. 32	Kompostieranlagen	15
Art. 33	Besondere Lärmschutzanordnungen	15
V.	Schlussbestimmungen	15
Art. 34	Baubegriffe und Messweisen	15
Art. 35	Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht	15
VI.	Teilrevisionen seit dem 11. Juli 1994	17
VII.	Hiweise	19

Die Stadt Wädenswil erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenplan

Art. 1 Zonen

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

Zonen	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärm-schutzverordnung
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone D	KD	III
Kernzone E	KE	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30%	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 40%	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55%	II
Viergeschossige Wohnzone	W4 / 70%	II
Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG3 / 55%	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG4 / 70%	III
Fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbe	WG5 / 85%	III
Gewerbezone A	GA	III
Gewerbezone B	GB	III
Industriezone A	IA	IV
Industriezone B	IB	IV
Industriezone C	IC	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III
Reservezone	R	
Landwirtschaftszone (kommunal)	L(k)	III
Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften		
Pflicht zum Bauen nach Gestaltungsplan		
Arealüberbauung nicht zulässig		
Lärmvorbelastete Wohnzone mit ES III		

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan	¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:7'500.
Kernzonen	² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2'500.
Waldabstandslinien Aussichtsschutz	³ Für die Waldabstandslinien, die Aussichtsschutzbestimmungen und all-fällige weitere "besondere Institute" gelten die entsprechenden Spezialpläne.
Rechtsgültige Pläne	⁴ Die gemäss Abs. 1 - 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Abteilung Pla-nen und Bauen auf. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

II. Bauzonen**A. Wohnzonen****Art. 3 Grundmasse**

Grundmasse	¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:
-------------------	---

Zonen:	W2/30%	W2/40%	W3/55%	W4/70%
Ausnutzungsziffer	30%	40%	55%	70%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II
Vollgeschosse max.	2	2	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2 *	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	---	1 *	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 25)	---	1	1	2
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	5.5 m	5.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäuelänge max.	30 m	30 m **	40 m	50 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	30 m	40 m	50 m	60 m
Grundgrenzabstand klein min.	4 m	4 m	5 m	6 m
Grundgrenzabstand gross min.	8 m	8 m	10 m	12 m

* In Unter- und Dachgeschossen, die nicht ein Vollgeschoss ersetzen, dürfen die Nutzflächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG zusammengerechnet max. die Hälfte der in den Vollgeschossen zulässigen Nutzflächen betragen.

** Im Quartierplan-Gebiet Mühlebach-Baumgarten gilt eine max. Gebäuelänge von 20 m.

Zonen:	WG3/55%	WG4/70%	WG5/85%
Ausnützungsziffer	55%	70%	85%
Zuschlag für Gewerbe max. (Art. 7)	15%	15%	15%
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III
Vollgeschosse max.	3	4	5
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
Zusätzlich mögliche Vollgeschosse bei Arealüberbauung (Art. 26)	1	2	1
Gebäudehöhe bei Normalbebauung max.	10.5 m	13.5 m	16.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	6.5 m	6.5 m
Gebäudelänge max.	40 m	50 m	60 m
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung bzw. Grenzbau max.	50 m	60 m	nicht beschränkt
Grundgrenzabstand klein min.	5 m	6 m	7 m
Grundgrenzabstand gross min.	10 m	12 m	14 m

²In den Zonen W2/30% und W2/40% erhöht sich die Ausnützungsziffer um 5 Prozentpunkte, sofern:

- bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher, behindertengerechter Wohnraum mit separatem, behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.
- bei Neubauten pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine behindertengerechte Wohnung mit separatem behindertengerechtem Zugang geschaffen wird.

Art. 4 Bauweise

Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche sichtbar sein.

Sichtbarkeit von Untergeschossen

Art. 5 Nutzweise

¹In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Quartiergaststätten sind zulässig, sofern keine unverhältnismässigen Immissionen entstehen.

Zulässigkeit von Gewerbe

²Lärmvorbelastete Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Art. 6 Terrassenhäuser**Grundmasse**

Terrassenhäuser sind nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines privaten Gestaltungsplans gestattet. Solche Gestaltungspläne bedürfen nur der Zustimmung des Stadtrats, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden.

- Für Terrassenhäuser gilt die offene Überbauung.
- Es sind maximal vier Geschosse mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- Über dem gestalteten Boden dürfen senkrecht übereinander maximal zwei Geschosstufen sowie ein nicht anrechenbares Untergeschoss in Erscheinung treten.
- Es gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung. In der Wohnzone W4/70% und in der Wohnzone mit Gewerbe WG4/70% gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m.
- Es gelten die besonders hohen Anforderungen gemäss § 71 PBG.

Art. 7 Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%)**Zulässigkeit von Gewerbe**

¹In den Wohnzonen mit Gewerbe (WG3/55%, WG4/70%, WG5/85%) gelten zusätzlich zur Grundordnung gemäss Art. 3 folgende Bestimmungen:

- Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Es sind insbesondere auch Schulen und Ausbildungsstätten zulässig.

Ausnützungsbonus für Gewerbe

²Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile erhöht sich die Ausnützungsziffer um 15% gemäss Art. 3.

Abstandsreduktion für Gewerbe

³Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. bis zu 4 m Gebäudehöhe, reduziert sich der Grenzabstand auf 4 m.

Art. 8 Messweise der Grundgrenzabstände**Grosser Grundgrenzabstand**

¹Der grosse Grundgrenzabstand ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite einzuhalten.

Kleiner Grundgrenzabstand

²Der kleine Grundgrenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 9 Gestaltung von Vorgärten**Grundsatz**

Längs Strassen dürfen in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden, davon maximal die Hälfte versiegelt.

Art. 9a Dachflächenfenster

Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster bis max. **Dachflächenfenster**
 0.3 m² Glaslichtfläche und unter der Voraussetzung einer guten Einordnung gestattet.

B. Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 10 Grundmasse

In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften: **Grundsatz**

Zonen	Industriezone			Gewerbezone	
	IA	IB	IC	GA	GB
Baummassenziffer, max.	6.0 m ³ /m ²	6.0 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Überbauungsziffer max.	60%	60%	60%	50%	40%
Empfindlichkeitsstufe	IV	IV	IV	III	III
Gebäudehöhe bei Schrägdächern max.	20 m	16 m	12 m	10 m	9 m
Gebäudehöhe bei Flachdächern max.	22 m	18 m	13.5 m	15 m	12 m
Grundgrenzabstand min.	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m			6 m	6 m

Art. 11 Nutzweise

¹In den Gewerbebezonen sind stark störende Betriebe nicht zulässig. **Immissionsmass**

²Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche pro Objekt. Letzteren sind Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Discos, Dancings, Multiplexkinos) gleichgestellt, die einen vergleichbaren Publikumsverkehr auslösen, wie Verkaufsgeschäfte. Als Verkaufsflächen werden die in § 3 Abs. 3 der Besonderen Bauverordnung II umschriebenen Flächen angerechnet. **Handels- und Dienstleistungsbetriebe**

³Für vorübergehend angestellte, betriebszugehörige Personen sind im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig. **Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte**

Art. 12 Besondere Bestimmungen für Bepflanzungen

Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist **Grundsatz**
 pro 150 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum oder hoher Strauch zu pflanzen.

Art. 13 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Abstand von Wohnzonen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 10 m, wobei Zonengrenzen wie Grundstücksgrenzen wirken.

C. Kernzonen

Art. 14 Grundsatz, Kernzonenpläne, Nutzung

Grundsatz

¹In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der baulichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dachformen, Material- und Farbwahl und Detailgestaltung.

Inhalt der Kernzonenpläne

²In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes im besonderen Masse mitbestimmen,
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten,
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Nutzung

³In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 15 Ersatzbauten speziell bezeichnete Gebäude, Anbauten

“braune Gebäude“

¹Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie durch die Zweckbestimmung des Gebäudes begründet sind oder im Interesse des Ortsbildes oder der Wohnhygiene liegen.

“gelbe Gebäude“

²Bei den im Kernzonenplan gelb bezeichneten Gebäuden können bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liegt, die Abweichung für die Zweckbestimmungen des Gebäudes nötig ist und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Nicht speziell bezeichnete Gebäude

³Für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude sind Um- und Ersatzbauten im Sinne von Absatz 2 nur zulässig, sofern sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen. Andernfalls gelten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 16.

Anbauten

⁴Anbauten an mit "braun" oder "gelb" bezeichnete Gebäude sind im Rahmen der Neubauvorschriften zulässig, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

⁵Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Unterschutzstellung

Art. 16 Massvorschriften für Neubauten

¹Für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder auf nicht voll ausgenutzten Grundstücksteilen gelten folgende Massvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Kernzonen:	A	B	C	D	E
Vollgeschosse max.	4	3	2	Keine Neubauten	---
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2		---
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1		---
Grundgrenzabstand min.	6 m	5 m	5 m	5 m	1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.5 m
Gebäudehöhe max.	13.5 m	10.5 m	7.5 m	---	max. 14 m bei Schrägdächern, max. 18 m bei Flachdächern (unter Vorbehalt von Abs. 6)
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	III
Baumassenziffer, max.	---	---	---	---	5.0 m ³ /m ²

²In der Kernzone B im Oberort gilt eine Ausnützungsziffer von 90%.

Kernzone Oberort

³In der Kernzone C gilt eine Ausnützungsziffer von 50%.

Kernzone C

⁴In der Kernzone D ist die Erstellung zusätzlicher Gebäude nicht gestattet.

Kernzone D

⁵In der Kernzone Zollingerhüser darf beim Umbau und beim Ersatz bestehender Scheunen höchstens 1/4 der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen und 1/4 für nicht landwirtschaftliche Gewerbe verwendet werden.

Kernzone Zollingerhüser

⁶In der Kernzone E gelten folgende Bestimmungen:

Kernzone E (Brauerei-Areal)

- Bei Schrägdächern beträgt die Firsthöhe max. 4 m.
- Bei Bauweise mit Flachdach ist über der max. zulässigen Gebäudehöhe kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
- Entlang der Einsiedlerstrasse darf, mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten, die höchste Höhe der Gebäude im Bereich nördlich des Kamins die Kote von 438.00 m.ü.M. im Bereich südlich des Kamins die Kote von 441.50 m.ü.M. nicht überschreiten.
- Entlang der Seestrasse ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen nicht zulässig.
- In der ganzen Kernzone E sind insgesamt höchstens 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Art. 17 Stellung der Bauten

Bauen auf die Strassengrenze

¹Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Fassadenfluchten

²Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten einzuhalten.

Spezielle Aussenräume

³Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Aussenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten. Besondere Gebäude sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken und sich unauffällig ins Ortsbild einfügen.

Art. 18 Dächer

Dachform und Dachneigung

¹Als Dachform sind in der Regel Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen, insbesondere Mansardendächer sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen.

Dachdurchbrüche

²Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster) müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

2. Dachgeschoss

³Im 2. Dachgeschoss sind nur einzelne Dachdurchbrüche bis max. 0.3 m² Glaslichtfläche zulässig.

Dacheinschnitte

⁴Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss der Kernzone A zulässig. In allen anderen Kernzonen und im zweiten Dachgeschoss der Kernzone A sind keine Dacheinschnitte gestattet.

Art. 19 Reklamen

Reklamen

Reklamen müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

Art. 20 Bepflanzung/Baumbestand

Bepflanzung/Baumbestand

Zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands und zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- und Ersatzpflanzung sind mit der baurechtlichen Bewilligung den jeweiligen Verhältnissen angemessene Bepflanzungsaufgaben zu machen.

Art. 21 Abbrüche/Renovationen

Bewilligungspflicht für Abbrüche

¹Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

² Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

Ortsbild

³ Aussenrenovationen sind der Abteilung Planen und Bauen vorgängig zu melden.

Meldepflicht für Aussenrenovationen

D. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen

Art. 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Grundsatz

²Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m gegenüber Wohnzonen und 3.5 m gegenüber Kernzonen.

Abstände gegen Private

³Die in den einzelnen Teilgebieten massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan bezeichnet.

Empfindlichkeitsstufe

Art. 23 Erholungszonen

¹Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Einordnung

²In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis. Deshalb gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV mit Ausnahme des Teilgebiets Schiessplatz Beichlen.

Empfindlichkeitsstufe

³Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Grundsatz

⁴Für zulässige Hochbauten gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der Erholungszone ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m.

Grenzabstand Hochbauten

⁵Für Tiefbauten wird der Grenzabstand analog demjenigen für unterirdische Bauten festgelegt.

Grenzabstand Tiefbauten

⁶In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich folgende Nutzungs- und Bauvorschriften:

Teilgebiete

Teilgebiet:	Zulässige Nutzung	Besondere Bauvorschriften
Beichlen	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur für Rasenspiele, Schiessen, Hundesport etc.	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere Gebäude nur im Rahmen eines Gestaltungsplans.
Geren	Autobahnrastplatz und Standplatz für Fahrende, Reitsportanlagen inkl. Reithalle	
Rothus, Seeplatz, Rietliau, Naglikon	Hafenanlagen und Badanlagen mit engem Bezug zum See	Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild.
Bachgaden	Badewiese	
Neübüel	Tennisanlage	
Hottenmoos, Grüental, Gerberacher, Zopf	Familiengärten mit der erforderlichen Infrastruktur	Für zulässige Bauten und Anlagen erlässt der Stadtrat ein besonderes Familiengartenreglement.
Schönegg	Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur Restaurant mit 22 Besucherparkplätzen Minigolfanlage Tiergehege	Zulässig sind Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild sowie "Besondere Gebäude" gemäss § 273 PBG. Für andere zusätzliche Gebäude sind die Bauvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen. Der Bau von neuen, öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist nicht zulässig.
Halbinsel Au	Landgasthof mit Hotelzimmern, ergänzenden Räumen und Anlagen sowie Unterkünften für das Personal	Die bestehenden Bauten und Anlagen (inkl. Bauernhof) dürfen vollständig für die zulässige Nutzung verwendet bzw. umgebaut werden. Im Bauernhof ist Wohnnutzung im bestehenden Umfang zulässig. Erweiterungen, welche das Ausmass von besonderen Gebäuden übersteigen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

III. Besondere Institute

E. Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit, Mindestfläche, Anforderungen

¹Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, soweit sie nicht durch Eintrag im Zonenplan ausgeschlossen sind. **Zulässigkeit**

²Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m² **Mindestfläche**

³Zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden: **Anforderungen**

- Einhalten des Standards Minergie und
- Erfüllen der Anforderungen des alters- und behindertengerechten Bauens zumindest im Folgenden über das gesetzliche Mindestmass hinausgehenden Umfang:
 - stufenlose Zugänge alle Wohnungen und
 - Anpassbarkeit aller Wohnungen an die Ansprüche des alters- und behindertengerechten Bauens.

Art. 25 Besondere Bauvorschriften

¹Die zulässige Gebäudehöhe beträgt: **Gebäudehöhe**

- in der Zone W2/40%: max. 10.50 m
- in den Zonen W3/55%, WG3/55%: max. 13.50 m
- in den Zonen W4/70%, WG4/70%, WG5/85%: max. 19.50 m

²Die Ausnutzungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden. **Ausnutzungszuschlag**

³Die Gebäude- und die Gesamtlänge sind, ausser bei Terrassenhäusern i.S.v. Art. 6 BZO, nicht beschränkt. **Gebäudelänge**

⁴Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken. **Abstände**

⁵Freiflächen sind zusammenhängend zu gestalten und haben der Arealüberbauung als benützbare Aussenräume zu dienen. **Freifläche**

F. Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Art. 26 Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanpflicht

¹Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

Qualitative Grundanforderungen

²Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Ausserdem ist eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietspezifischen Ziele auszurichten.

Art. 26a Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

MEWA-Areal (privater Gestaltungsplan)

¹Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das MEWA-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Quartier-, ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung, Gestaltung und Nutzweise unter Sicherstellung einer attraktiven Freiraumgestaltung, eines funktionierenden Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage der Zugerstrasse und des notwendigen und städtebaulich zweckmässigen Lärmschutzes für die Wohnnutzung.
- Sicherstellen von mindestens 20% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet ausgeschlossen.
- Sichern des erforderlichen Gewässerraumes für den Gulmen- und den Muslibach unter Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume sowie des hinreichenden Hochwasserschutzes und der Integration ins Bebauungskonzept.
- Sichern von räumlich sorgfältig gestalteten Übergängen zu den Nachbarquartieren.
- Sicherstellen eines zweckmässigen, öffentlichen Wegnetzes für den Langsamverkehr im Areal mit sicheren und geeigneten Übergängen in die Nachbarquartiere.
- Energetische Vorgaben: Mindestens Minergiestandard oder alternativ SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040).
- Die Option zur Unterteilung des Gestaltungsplangebiets und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne nach Art. 26 Abs. 1 findet keine Anwendung.

²Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das AuPark-Areal sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:

- Sicherstellung eines Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzweise (Wohnen, Arbeiten, Bildung), mit mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten.
- hohe Nutzungs- / Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung.
- Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude und Aussenräume).
- Sicherstellung einer guten Durchwegung mit Anbindung an die Nachbarquartiere.
- Minimierung negativer Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des Areals.

AuPark-Areal (privater Gestaltungsplan)

³Sofern die Ziele gemäss Abs. 2 erreicht werden, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans für das AuPark-Areal die Ausnützungsziffer auf maximal 133% und die Gebäudehöhe auf maximal 25 m erhöht werden. Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG sind nicht zulässig.

Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe

Art. 26b Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Festgesetzte Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten für Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind separate Vorschriften zu beachten:

a) Öffentliche Gestaltungspläne

- Giessen
- Landgasthof Halbinsel Au
- Werkstadt Zürisee

b) Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung:

- Beichlen
- Einsiedlerstrasse I (Kat.-Nrn. 12373 und Teil 10697)
- Grünenberg
- Landgut Schloss Au
- OWG
- Pro Ciné
- Quellenstrasse
- Reidbach
- Seepark
- Spital
- Steinweid
- Sträuli
- TUWAG II aufgehoben, ersetzt durch GP Reidbach

c) Sonderbauvorschriften

- Fuchsenbüel
- Hintere Rüti
- Altersheim Fuhr

IV. Ergänzende Bauvorschriften

Besondere Gebäude	Art. 27 Besondere Gebäude (Kleinbauten)	Besondere Gebäude dürfen in Wohnzonen höchstens 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.
Dacheinschnitte	Art. 28 Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind bei der Berechnung der zulässigen Länge von Dachaufbauten mitzuzählen.
Erneuerbare Energien	Art. 28a Erneuerbare Energien	Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig. In den Kernzonen ist eine besonders gute Gesamtwirkung erforderlich.
Brüstung von Dachterrassen	Art. 28b Brüstung von Dachterrassen	Brüstungen von Dachterrassen sind von der Breitenbeschränkung für Dachaufbauten ausgenommen, sofern die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Unterirdische Bauten	Art. 29 Abstände an Strassen und Wegen ohne Baulinien	¹ An Strassen und Wegen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2 m gegenüber der Strassengrenze einzuhalten.
Oberirdische Bauten		² Oberirdische Bauten haben gegenüber Wegen mindestens den kleinen Grundgrenzabstand einzuhalten.
Abstellplatzverordnung	Art. 30 Fahrzeugabstellplätze	Über Zahl, Lage und Gestaltung von Abstellplätzen, Gemeinschaftsanlagen für Parkierung und Ersatzabgaben erlässt der Gemeinderat eine Abstellplatzverordnung.
Mindestfläche	Art. 31 Spiel- und Ruheflächen	Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruhe- oder Gartenflächen im Ausmass von mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche herzurichten.

Art. 32 Kompostieranlagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneter Lage Plätze für Kompostieranlagen bereitzustellen.

Grundsatz

Art. 33 Besondere Lärmschutzanordnungen

¹In der Zone WG3/55% an der Oberen Einsiedlerstrasse dürfen Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen nicht zur Lärmquelle (Einsiedlerstrasse) orientiert werden.

Grundsatz

²In der Kernzone D im Gebiet Beichlen darf bei Umbauten der Anteil der Wohnfläche nicht vergrössert werden. Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht auf die Schönenbergstrasse orientiert werden.

³In der Gewerbezone A im Gebiet Aamüli dürfen Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung in der ersten Bautiefe entlang der Zugerstrasse nicht auf die Zugerstrasse und im nördlichsten Bereich nicht gegen die Nationalstrasse orientiert werden.

V. Schlussbestimmungen

Art. 34 Baubegriffe und Messweisen

Es gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

Art. 35 Inkrafttreten und Ersatz für bisheriges Recht

¹Diese Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 17. Januar 1994. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Inkrafttreten Ersatz für bisheriges Recht

²Der Stadtrat ist berechtigt, der Baudirektion Teilgenehmigungen der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

Teilgenehmigung

³Erlassen vom Gemeinderat am 17. Januar 1994. Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1716 genehmigt; in Kraft seit dem 11. Juli 1994.

Erlass / Genehmigung / Inkraftsetzung

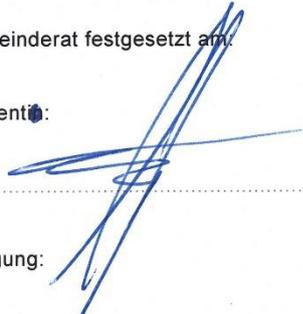
⁴Teilrevisionen nach dem 11. Juli 1994 siehe folgende Seiten.

Teilrevisionen

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

08. JULI 2019

Die Präsidentin:



Die Sekretärin:



Genehmigung:

GRB Nr.

Von der Baudirektion genehmigt am:

14. Mai 2020

Für die Baudirektion:



0132/20

BDV Nr.

VI. Teilrevisionen seit dem 11. Juli 1994

Gemeinderatsbeschluss:	Genehmigung	Inkrafttreten	Bemerkungen
18.03.1991	RRB 2660/24.07.1991		Privater Gestaltungsplan Pro Ciné
01.02.1993	RRB 1509/26.05.1993		Privater Gestaltungsplan Landgut Schloss Au
12.05.1997	RRB 1783/20.08.1997	05.09.1997	Öffentlicher Gestaltungsplan Giessen
19.01.1998	RRB 1823/12.08.1998	04.10.1998	Umzonung Einsiedlerstrasse; 2. DG in Wohnzonen; Erholungszone Schönegg; Aussichtsschutz Schönegg; Aussichtsschutz Müller-Thurgau-Strasse; Lärmschutzanordnungen; Einzonung Strasshus-Aamüli; Einzonung Beichlen; Kleinere Korrekturen
06.09.1999	BDV 1533/02.12.1999	10.12.1999	Sonderbauvorschriften Fuchsenbüel
06.06.1999	BDV 1535/02.12.1999	10.12.1999	Änderung Kernzonenplan Brunnenhof
07.12.1998	BDV 48/12.01.1999	15.12.1999	Planungszone Hintere Rüti (Planungszone aufgehoben BDV 1388/14.12.2001)
06.11.2000	BDV 232/01.03.2001	16.03.2001	Privater Gestaltungsplan Einsiedlerstrasse I
06.11.2000	BDV 344/22.03.2001	30.03.2001	Privater Gestaltungsplan Beichlen
06.11.2000	BDV 677/07.06.2001	15.06.2001	Privater Gestaltungsplan TUWAG II
02.04.2001	BDV 1070/04.09.2001	14.09.2001	Umzonung Brauerei-Areal
14.05.2001	BDV 1388/14.12.2001	11.01.2002	Sonderbauvorschriften Hintere Rüti
03.09.2001	BDV 1026/18.09.2002	27.09.2002	Sonderbauvorschriften Altersheim Fuhr
30.09.2002	BDV 92/04.02.2003	14.02.2003	Umzonungen in den Gebieten Mittelort und Tiefenhof
30.09.2002	BDV 1011/26.09.2003	08.10.2004	Privater Gestaltungsplan Grünenberg
07.02.2005	BDV 1015/30.06.2005	08.07.2005	Umzonungen in den Gebieten Grünau, Steinacher und Unter-mosen
28.11.2005	BDV 49/18.04.2006	28.04.2006	Umzonung Spital-Areal
28.11.2005	BDV 50/18.04.2006	28.04.2006	Privater Gestaltungsplan Spital
05.09.2005	BDV 63/11.05.2006	02.06.2006	Umzonung OWG-Areal
05.09.2005	BDV 64/11.05.2006	02.06.2006	Privater Gestaltungsplan OWG
04.04.2005	BDV 37/14.03.2006	30.03.2007	Privater Gestaltungsplan Seepark
22.01.2007	BDV 96/25.06.2007	06.07.2007	Umzonungen in den Gebieten Ecke Steinacher- / Winterbergstrasse, Mittelort / Haldenhof, Alte Landstrasse zwischen Zopfstrasse und Strasse Im Gwad, Ergänzung Art. 3/2 BZO

Gemeinderats- beschluss:	Genehmigung	Inkrafttreten	Bemerkungen
01.12.2008	BDV 119/18.09.2009	25.09.2009	Teilrevision Bauordnung 2008, Weisung 19 vom 28.07.2008 neu: Art. 6; Art. 9a, Art. 18 Abs.3 und 4; Art. 25 Abs. 2, Abs. 3; Art. 28a, Art. 28b BZO
08.06.2009	BDV 157/04.12.2009	18.12.2009	Umzonung Riedhofstrasse
07.09.2009	BDV 60/17.06.2010	02.07.2010	Erlass Erholungszone Halbinsel Au
07.09.2009	BDV 61/17.06.2010	02.07.2010	Öffentlicher Gestaltungsplan Landgasthof Halbinsel Au
18.01.2010	BDV 64/18.06.2010	02.07.2010	Privater Gestaltungsplan Sträuli
19.12.2011	BDV 67/03.05.2012	18.05.2012	Revision privater Gestaltungsplan Beichlen
04.06.2012	BDV 141/10.10.2012	19.10.2012	Teilrevision privater Gestaltungsplan Sträuli
09.07.2012	BDV 164/20.11.2012	07.12.2012	Privater Gestaltungsplan Steinweid
04.06.2012	BDV 101/13.08.2013	20.06.2014	Umzonung Stoffel-Tiefenhof
10.02.2014	BDV 68/23.06.2014	11.07.2014	Privater Gestaltungsplan Reidbach
16.12.2013	BDV 71/23.06.2014	11.07.2014	Privater Gestaltungsplan Quellenstrasse
18.01.2016	BDV 485/09.05.2016	16.07.2016	Öffentlicher Gestaltungsplan Werkstadt ZÜRISSEE
03.10.2016	BDV 421/26.10.2017	20.01.2018	Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Weisung 13 vom 04.04.2014, neue Zone WG5/85%, MEWA-Areal
08.07.2019	BDV 132/14.05.2020	24.07.2020	Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Gebiet "AuPark-Areal")

VII. Hinweise

Familiengartenreglement

Gestützt auf Art. 23/6 der Bau- und Zonenordnung hat der Stadtrat am 27. November 1995 ein Familiengartenreglement erlassen. Änderungen sind am 20. März 2000 und 16. Januar 2006 erfolgt.

Abstellplatzverordnung

Gestützt auf §§ 242 und 247 PBG sowie Art. 30 Bau- und Zonenordnung vom 17. Januar 1994 hat der Gemeinderat am 10. Juli 2017 eine Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Abstellplatzverordnung) festgesetzt.

Bezug von Unterlagen

Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung sowie die Abstellplatzverordnung können bei der Abteilung Planen und Bauen bezogen und die Gestaltungspläne sowie Sonderbauvorschriften eingesehen werden.

Internet

Der Zonenplan und die Bau- und Zonenordnung können unter www.waedenswil.ch, die Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften unter www.gis.zh.ch (ÖREB-Kataster) eingesehen werden.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11

planenundbauen@waedenswil.ch