

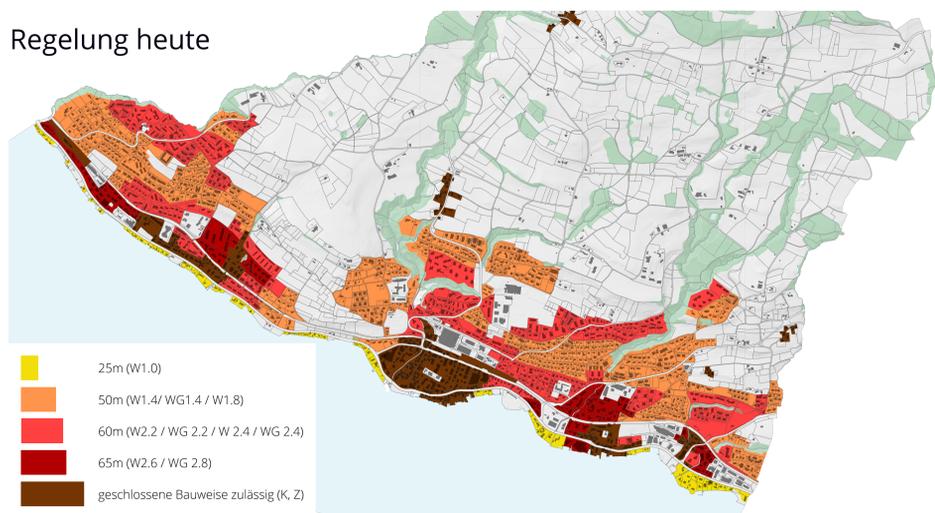
## Gebäudelängen reduzieren

Die rechtskräftige BZO ermöglicht insbesondere in den mittleren und dichten Wohnzonen den Bau von sehr langen Gebäuden (beispielsweise in der W 2.2 bis zu 60 Meter), was im baulichen Kontext zu strukturfremden Gebäuden führen kann.

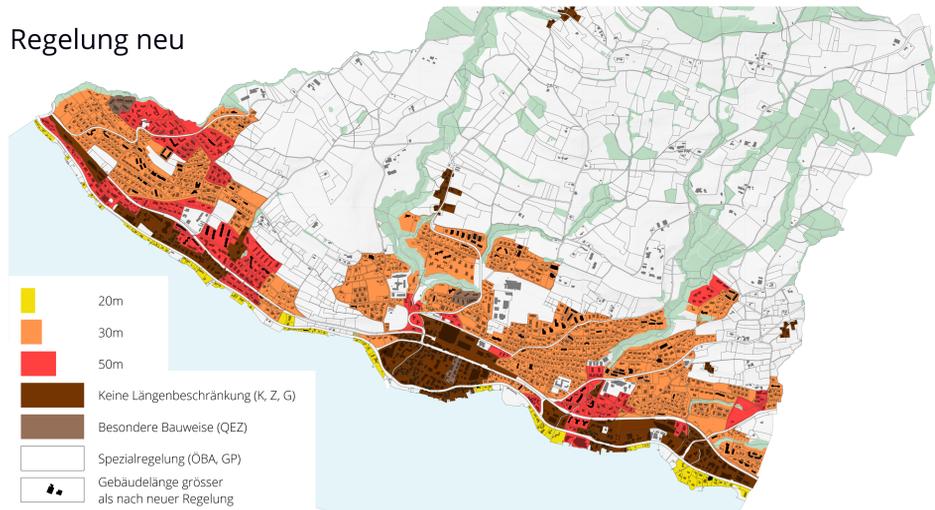
Um die Eingliederung von Neubauten in die bestehende Quartierstruktur zu verbessern sowie den Durchblick zum See zu fördern, werden die Gebäudelängen wie folgt reduziert:

- am See: auf 20 m
- in den Kern- und Zentrumszonen: keine Beschränkung
- am Hang: auf 30 m
- auf den Hangplateaus: auf 50 m

Regelung heute

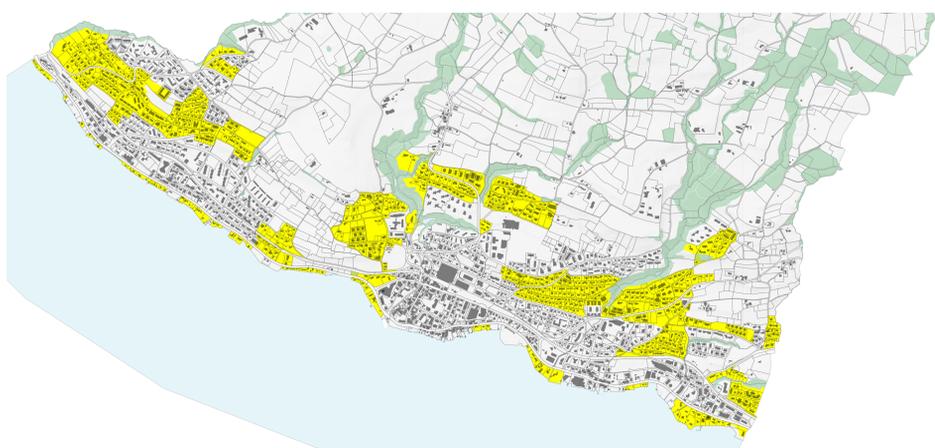


Regelung neu



## Mehrlängenzuschlag einführen

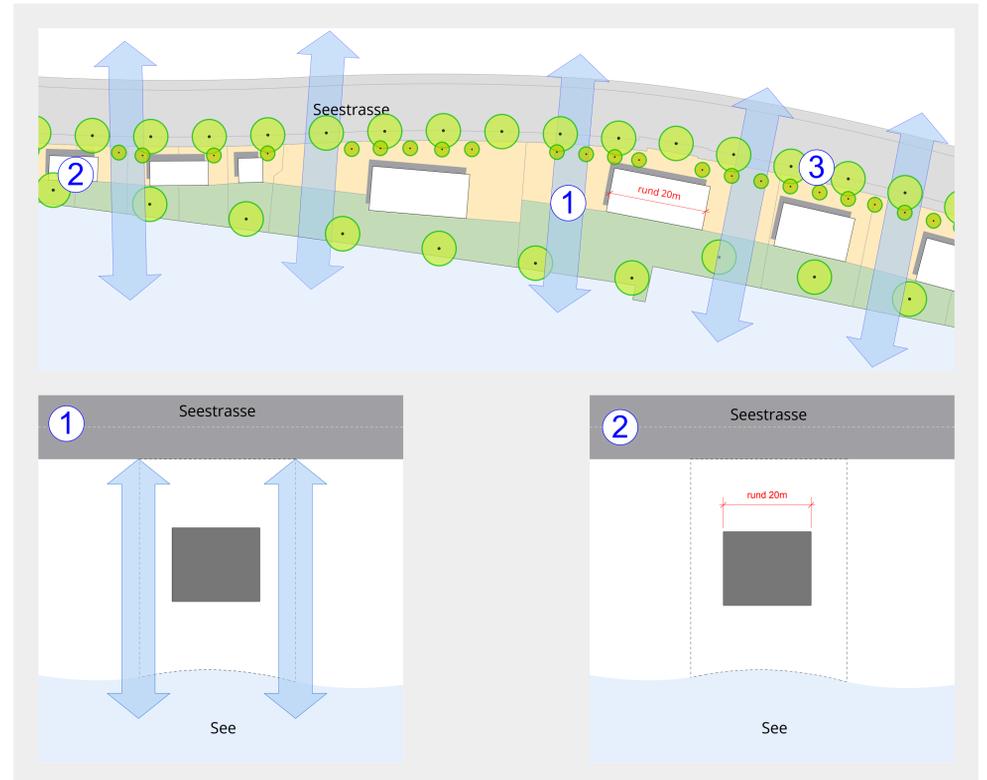
An den sensiblen Hanglagen ist eine offene, durchlässige Bauweise erwünscht. Durch nachbarliche Vereinbarungen kann gemäss § 270 Abs. 3 PBG ein Näherbaurecht begründet werden. Für Quartierstrukturen mit einer offenen Bauweise bedeutet dies, dass die typische offene Bauweise umgangen werden kann und fallweise eine unerwünschte lange "Fassadenwand" entsteht. Daher wird für die Wohnzonen W 1.0, W 1.4 und W 1.8 ein Mehrlängenzuschlag eingeführt. Mit dem Mehrlängenzuschlag wird für lange Gebäude ein erhöhter Grenzabstand vorgeschrieben. Wenn der Abstand zwischen zwei Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grenzabstände misst, sind bei der Bemessung des Mehrlängenzuschlags beide Gebäude zu beachten.



## Uferbereich

Bereits die rechtskräftige BZO kennt mehrere Vorgaben zum Konzessionsland am Zürichsee (Art. 52a BZO, alt). Die Festlegungen zum Konzessionsland finden aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids jedoch keine Anwendung mehr, weshalb der Kanton das PBG um eine entsprechende Rechtsgrundlage ergänzt hat.

Gestützt auf den neuen § 67a PBG sind in der BZO nach den Vorgaben der Richtplanung ergänzende Festlegungen für die Uferzonen am Zürichsee zu treffen. Die neuen Bestimmungen zur Uferzone sind den Wohnzonen W 1.0 am Zürichsee überlagert und sind in Ergänzung zu den dort geltenden BZO-Bestimmungen zu beachten.

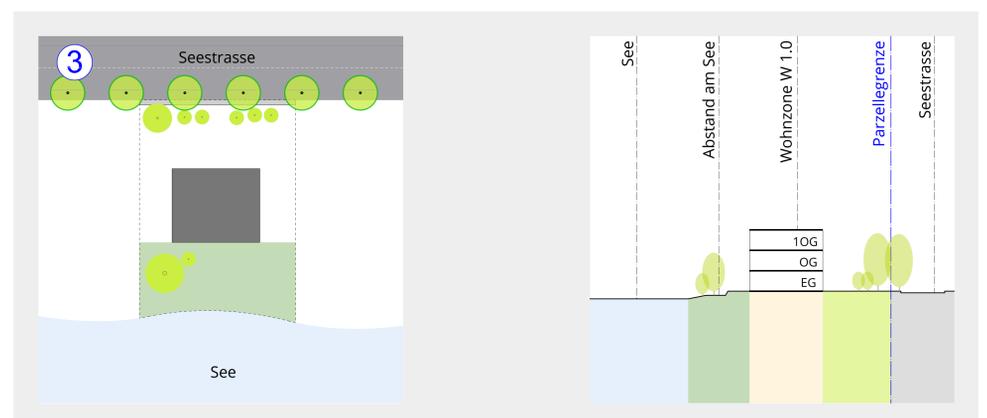


## Durchsicht

Der Durchblick zum See soll gewährleistet werden. Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe nicht zulässig.

## Gebäudelänge

Die Gebäudelänge soll parallel zur Seestrasse 20 m nicht überschreiten.



## Bepflanzung

Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine buschartige Vegetation zu pflanzen.

## Querschnitt

Zulässig ist eine Fassadenhöhe von 7.50 m, was den Bau von dreigeschossigen Gebäuden ermöglicht.