



VERFÜGUNG

vom 14. Dezember 2001

Wädenswil. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung sowie Erschliessungsplan, Änderungen)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1716/1994 wurde die Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil genehmigt. Am 14. Mai 2001 beschloss der Gemeinderat Wädenswil drei Änderungen der Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juni 2001 und des Bezirksrates Horgen vom 28. Juni 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2001 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet eine Änderung der Bau- und Zonenordnung mit Bestimmungen für die Nutzweise in den Industriezonen, sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine differenzierte Strukturierung des Gebiets Hintere Rüti mit Sonderbauvorschriften und die Festsetzung des entsprechenden Erschliessungsplans.

Im Zusammenhang mit diesen Planungsmassnahmen ist auf Antrag des Gemeinderats Wädenswil die Planungszone Hintere Rüti (BDV Nr. 48/1999) aufzuheben.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Wädenswil am 14. Mai 2001 festgesetzten Änderungen der Nutzungsplanung betreffend die Bau- und Zonenordnung, mit den Bestimmungen für die Nutzweise in den Industriezonen und mit den Sonderbauvorschriften Hintere Rüti, sowie den Erschliessungsplan Hintere Rüti werden genehmigt.

- II. Auf Antrag des Gemeinderats Wädenswil wird die Planungszone Hintere Rüti (BDV Nr. 48/1999) aufgehoben.
- III. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. Dezember 2001
012017/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

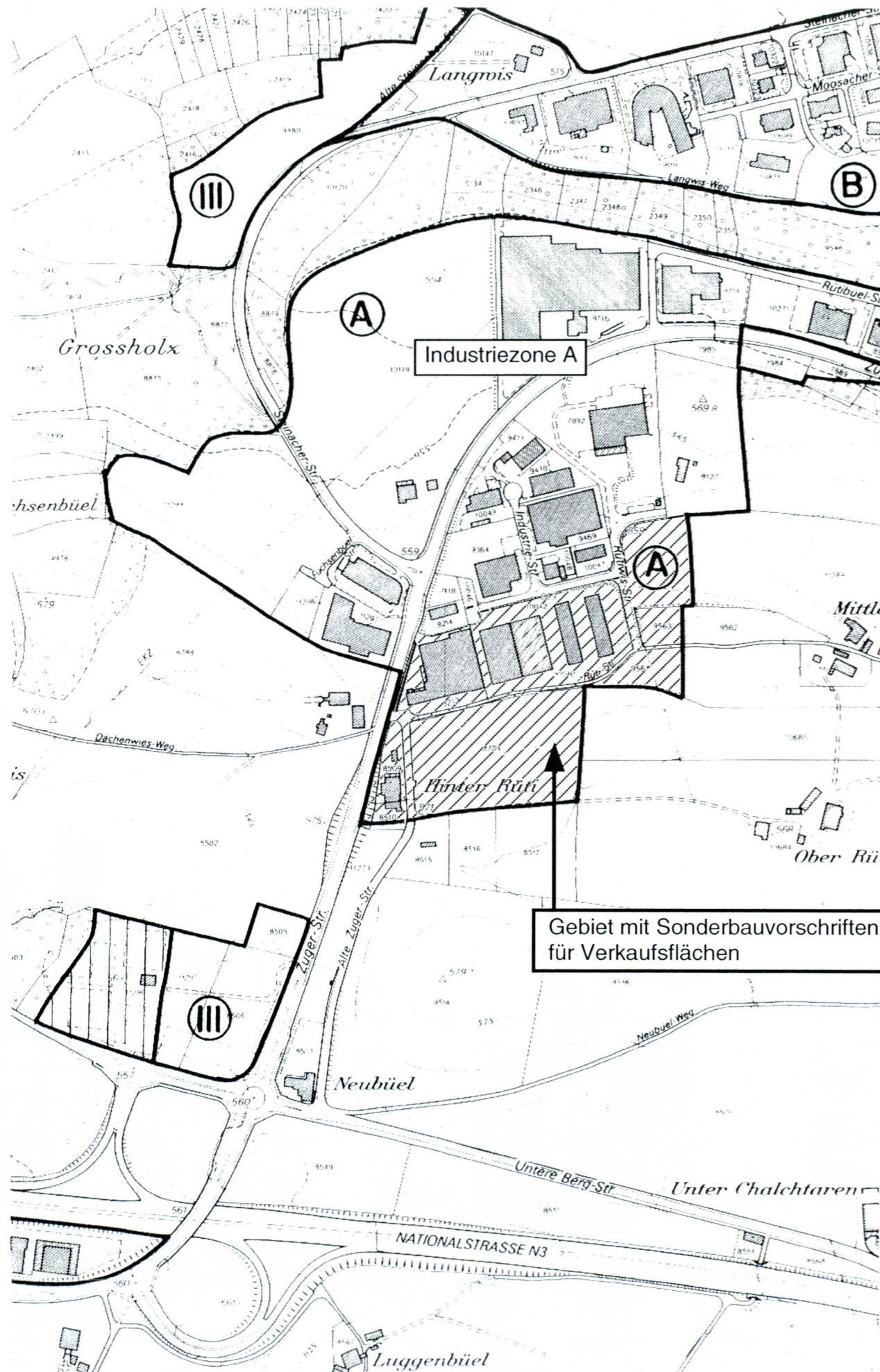
A. Dimmerhake

STADT WÄDENSWIL

ZONENPLANÄNDERUNG HINTERE RÜTI:

Festlegen eines Gebietes mit
Sonderbauvorschriften für Verkaufsflächen

Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 : 5000



Beschlossen vom Gemeinderat Wädenswil am 14. Mai 2001
Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin

D. Stüdlü

Die Sekretärin

F. Egger

BDV Nr. 1388/01

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Dez. 2001

Für die Baudirektion

STADT WÄDENSWIL

ORTSPLANUNG

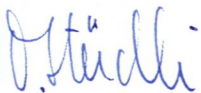
ZONENPLANÄNDERUNG HINTERE RÜTI

Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit Bestimmungen für die Nutzweise in den Industriezonen (Art. 11, Abs. 2) und den Sonderbauvorschriften für die Erstellung von Verkaufsflächen im Gebiet Hintere Rüti (Art. 26 b)

Beschlossen vom Gemeinderat Wädenswil am 14. Mai 2001
Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin

Die Sekretärin



D. Stüdi

F. Egger

BDV Nr. 1388/01

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Dez. 2001

Für die Baudirektion



Der Art. 11, Abs. 2 der BZO, welcher die Nutzweise in den Industriezonen regelt, lautet neu wie folgt:

Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zulässig, Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen jedoch nur bis max. 1000 m² Verkaufsfläche. 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.

In der BZO wird ein neuer Abschnitt 3.3: Sonderbauvorschriften eingeführt.

- In einem neuen Art. 26a werden die bereits rechtsgültigen Sonderbauvorschriften Fuchsenuel unverändert in die BZO aufgenommen. Diese bereits beschlossene Detailplanung wird damit im Sinne einer Information in die Bauordnung integriert.
- In einem neuen Art. 27b werden für ein Teilgebiet der Industriezone Hintere Rüti Sonderbauvorschriften für Erstellung von Verkaufsflächen wie folgt festgelegt:

- 1) In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet in der Industriezone Hintere Rüti sind ergänzend zu den Nutzungsbestimmungen von Art. 11 Verkaufsflächen gemäss den Bestimmungen von Ziffern 2 bis 4 zulässig.
- 2) Verkaufsflächen dürfen max. 35% der von den Sonderbauvorschriften erfassten Grundfläche (§ 259 PBG) umfassen. Umlagerung und Zusammenfassung der zulässigen Verkaufsfläche ist innerhalb des Gebietes der Sonderbauvorschriften zulässig.
- 3) Für insgesamt max. 10% der zulässigen und tatsächlich realisierten Verkaufsfläche bestehen keine Beschränkungen in Bezug auf das Angebot. Im übrigen sind nur Betriebe gestattet, die zur Hauptsache sperrige Güter anbieten, die nicht der Befriedigung des täglichen Bedarfs dienen, wie z.B. Möbel, Baumaterialien, Werkzeuge, Gartenartikel, Gartenpflanzen und dergleichen.
- 4) Bauten mit Verkaufsflächen sowie deren Umschwung müssen die Anforderungen von §71 PBG erfüllen.