



Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Umzonung Gartensiedlung Langenberg

Bereinigte Fassung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31091 – 28.1.2021



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Zonenordnung
2. Kernzonen
3. **Quartiererhaltungszone**
4. Wohnzonen
5. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
6. Gewerbebezonen
7. Zone für öffentliche Bauten
8. Erholungszonen
9. Freihaltezone
10. Reservezone
11. Besondere Institute
12. Ergänzende Bauvorschriften
13. Schlussbestimmungen

# 1 ZONENORDNUNG

## 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeit

		ES
<b>Kernzonen</b>		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KI	III
<b>Quartiererhaltungszone</b>		
- mit Baumasse 3.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Q/3.3	II/III
<b>Wohnzonen</b>		
- mit Baumasse 1.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W/1.5	II
- ...		

## 1.2 Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne

Für die Ausscheidung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5000, der Kernzonenplan 1:500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Bauzonenabgrenzungen massgebend. Für die Quartiererhaltungszone Langenberg, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

Die im Massstab verkleinerten Zonenpläne dienen lediglich der Orientierung und sind rechtlich nicht verbindlich.

## **3 QUARTIERERHALTUNGSZONE**

### **3.1 Gebietscharakter**

Prägend für die Gartensiedlung Langenberg sind die parkartige Durchgrünung, die drei Scheibenhochhäuser, die variierende Geschosszahl, die orthogonalen Gebäudestellungen sowie die konzentrierte Erschliessung mit mehrheitlich unterirdischer Parkierung.

### **3.2 Zonenzweck**

Die Quartiererhaltungszone Langenberg bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters.

### **3.3 Nutzweise**

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.

### **3.4 Ergänzungsplan**

Der Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg regelt folgende Sachverhalte verbindlich:

- a) Die Lage und die Geschosszahl der drei Scheibenhochhäuser sind bei Ersatzneubauten innerhalb der im Ergänzungsplan festgelegten Baubereichen und maximalen Gebäudehöhen beizubehalten. Abweichungen sind gestattet für Anbauschichten auf den Längsseiten, für die Vertikalerschliessung und für die Aussenwärmehämmung.
- b) Die übrigen Bauten können abgebrochen und innerhalb der mit Koordinaten festgelegten Baubereiche durch Neubauten ersetzt werden. Balkone, Erker und Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen.
- c) Die für jeden Baubereich definierte maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Sie darf von untergeordneten technischen Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden.
- d) Alle Bauten sind in ihren Stellungen orthogonal auszurichten.
- e) In begründeten Fällen können die Baubereichsbegrenzungen zur Abstimmung auf bestehende örtliche Gegebenheiten (Tiefgarage, Bäume etc.) überschritten werden, wenn die Baulinien und die Grundmasse gemäss Ziffer 3.5 beachtet sind.

### 3.5 Grundmasse

Im Weiteren gelten folgende Grundmasse:

- a) Die zulässige Baumassenziffer beträgt  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- b) Die zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m.
- c) Gegenüber Grundstücken in benachbarten Zonen sind die Grenzabstände der Wohnzone W/3.0 einzuhalten (inkl. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge).
- d) Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden.

### 3.6 Gestaltung und Einordnung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind insbesondere folgende Merkmale:

- a) Stellung und Volumetrie der Gebäude (massgeblich geprägt durch orthogonale Ausrichtung, variierende Geschosszahl, Gebäudeversätze und Flachdachform).
- b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Fassadengliederung, Fensterverteilung, Balkone, Materialien und Farben).
- c) Vielfältige Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch weitläufige Spiel- und Aufenthaltsbereiche, parkartige Durchgrünung, abwechslungsreiche Bepflanzung und Strassenräume mit parkartigem Charakter).
- d) Schonung des Baumbestandes (massgeblich geprägt durch zahlreiche Baumgruppen einheimischer Arten)

### 3.7 Nachhaltigkeit und Energie

Der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme darf beim Umbau bestehender Gebäude maximal 25 % betragen. Für Neubauten sind fossile Energieträger nicht zulässig.