

# **Bau- und Zonenordnung Gemeinde Maschwanden**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Juni 2022

Von der Baudirektion genehmigt am 7. Juni 2023 / BDV Nr. KS-0336/23

Art. 41 genehmigt am 25.Juli 2024 / BDV Nr. KS-1057/24

**Hinweise:**

*Aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung vom 7. Juni 2023 bezüglich Art. 41 musste Art. 41 erneut zur Genehmigung eingereicht werden. Art. 41 zum Mehrwertausgleich wurde am 25. Juli 2024 genehmigt.*

*Aufgrund des Entscheids des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 26.3.3024 zum Rekurs betreffend Art. 22 Antennen musste Art. 22 gestrichen werden.*

*Im Anhang finden sich weitere wichtige Hinweise auf Gesetze und Verordnungen.*

**Inhalt:**

<b>1. ZONENORDNUNG</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zonen	3
Art. 2 Massgebende Pläne	3
<b>2. KERNZONEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
Art. 3 Zweck und Nutzweise	3
Art. 4 Generelle Einordnungsanforderungen	3
Art. 6 Abbrüche	3
<b>2.2 ROT BEZEICHNETE BAUTEN</b>	<b>4</b>
Art. 7 Umbau, Ersatzbau und Umnutzung von rot bezeichneten Bauten	4
Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen für rot bezeichnete Bauten	4
Art. 9 Balkone für Rot bezeichnete Bauten	4
<b>2.3 GRAU BEZEICHNETE BAUTEN, ÜBRIGE BAUTEN UND NEUBAUTEN</b>	<b>5</b>
Art. 10 Grau bezeichnete Bauten	5
Art. 11 übrige Bauten	5
Art. 12 Grundmasse für Neubauten	5
Art. 13 Grundsätze für Neubauten	6
Art. 14 Stellung der Neubauten	6
Art. 15 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen der Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrige Bauten	6
Art. 16 Balkone bei Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrigen Bauten	6
<b>2.4 DACHGESTALTUNG</b>	<b>7</b>
Art. 17 Dachform	7
Art. 18 Materialisierung	7
Art. 19 Solaranlagen	7
Art. 20 Dachaufbauten und -belichtung	7
Art. 21 Kamine	8
Art. 22 -	8
<b>2.5 AUSSENRAUMGESTALTUNG</b>	<b>8</b>
Art. 23 Umgebungsgestaltung	8
Art. 24 Platzräume	8
Art. 25a Raumwirksame Mauern	8
Art. 25 Freiräume	8
Art. 27 Bachraum	8
Art. 28 Siedlungsränder	8
Art. 29 Bäume	9
Art. 30 Hanglagen	9
Art. 31 Terrainveränderungen	9
Art. 31a Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	9
Art. 31b Rampen zu unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	9
Art. 32 Reklamen	9
<b>3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
Art. 34 Hauptgebäude	10
Art. 35 Kleinbauten und Anbauten	10
Art. 36 Entsorgung	10
Art. 37 Abstellplätze	10
Art. 38 Veloabstellplätze	10
Art. 39 Naturgefahren	10
<b>4. ERHOLUNGSZONE</b>	<b>11</b>
Art. 40 Erholungszone	11
<b>5. MEHRWERTAUSGLEICH</b>	<b>11</b>
Art. 41 Verzicht auf eine Mehrwertabgabe	11
<b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>11</b>
Art. 42 Inkrafttreten	11

# Bau- und Zonenordnung Maschwanden

Die Gemeinde Maschwanden erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Rechts), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1 Zonen

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

	ES	
• Kernzone	K	III
• Kommunale Freihaltezone	F	-
• Erholungszone	E	III
• Reservezone	R	-

### Art. 2 Massgebende Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.

<sup>3</sup> Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

## 2. KERNZONEN

### 2.1 ALLGEMEINES

### Art. 3 Zweck und Nutzweise

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt

- den Schutz des Ortsbildes von Maschwanden
- die Erhaltung der Eigenart des Dorfkerns
- die schonende Einordnung von zeitgemässen Neubauten

<sup>2</sup> In der Kernzone sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### Art. 4 Generelle Einordnungsanforderungen

In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Den bestehenden Bauten ist Sorge zu tragen. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und zur ortsbaulichen Aufwertung beitragen.

Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Ausmass und Stellung, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einfügen.

### Art. 5 -

### Art. 6 Abbrüche

<sup>1</sup> Der Abbruch von Bauten und Teilen von Bauten sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

<sup>2</sup> Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

## 2.2 ROT BEZEICHNETE BAUTEN

### Art. 7 Umbau, Ersatzbau und Umnutzung von rot bezeichneten Bauten

- <sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Wohnbauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelementen umgebaut oder gegebenenfalls ersetzt werden.
- <sup>2</sup> Bei Umnutzungen oder dem Ersatz der im Kernzonenplan rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen sind die Struktur, die Volumetrie, die grundsätzliche Dachform und die Fassadenstruktur weitgehend beizubehalten.
- <sup>3</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise der Baute erforderlich sind.

### Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen für rot bezeichnete Bauten

- <sup>1</sup> Die Fassadengestaltung des Altbau ist in der Farbgebung, der Formensprache und der Struktur zu erhalten bzw. in den Grundzügen weitgehend zu übernehmen.
- <sup>2</sup> Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.
- <sup>3</sup> Bei Um- und Ersatzbauten von rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen können auch Fenster ohne übliche Sprossenteilung möglich sein, um eine bisher weitgehend geschlossene Holzfassade zu erhalten. Bei Fassaden aus vertikal angeordneten Brettern darf neben herkömmlichen Fenstern die Lattung gleichmässige Abstände als Lichtdurchlässe aufweisen, wenn damit die geschlossene und kompakte Gesamterscheinung der Fassade erhalten oder unterstützt wird.

### Art. 9 Balkone für Rot bezeichnete Bauten

- <sup>1</sup> Balkone sind grundsätzlich nur unter Dachvorsprüngen oder Vordächern zulässig.
- <sup>2</sup> Auf der von der Strasse abgekehrten Gebäudeseite sind Balkone jedoch auch als leichte freistehende Konstruktion und zurückhaltender Farbgebung zulässig. Sie dürfen hier über den Dachvorsprung hinausragen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.
- <sup>3</sup> Bei wichtigen Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen sind keine Balkone zulässig.

## 2.3 GRAU BEZEICHNETE BAUTEN, ÜBRIGE BAUTEN UND NEUBAUTEN

### Art. 10 Grau bezeichnete Bauten

- <sup>1</sup> Grau bezeichnete Bauten dürfen umgebaut oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Die Stellung und Volumetrie ist weitgehend beizubehalten. Bezuglich Fassadengestaltung sowie Balkone sind die Vorgaben gemäss Art. 15 und 16 massgeblich.
- <sup>2</sup> Bei nachweislich besserer Einordnung ins Ortsbild, kann das Erstellen eines Ersatzneubaus nach Neubauvorschriften in veränderter Stellung und Volumetrie zugelassen werden. Für den Nachweis ist ein physisches oder ein digitales 3D Modell erforderlich.

### Art. 11 übrige Bauten

- 1 Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten übrigen Bauten dürfen umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden. Bezuglich Fassadengestaltung sowie Balkone sind die Vorgaben gemäss Art. 15 und 16 massgeblich.

### Art. 12 Grundmasse für Neubauten

- <sup>1</sup> Grundmasse:

Für Neubauten, die nicht ein herkömmliches Hauptgebäude gemäss Art. 34 ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

a1) Überbauungsziffer	max. 30%
a) Vollgeschosse	max. 2
b) Dachgeschosse	max. 2
b2) anrechenbare Untergeschosse***	max. 1
c) - Fassadenhöhe ** - Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max. 7.50 m Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.
d) Gesamtlänge*	max. 30.00 m
e) Gebäudebreite	max. 14.00 m
f) Grundabstand	min. 5.00 m

\* inkl. Klein- und Anbauten gemäss § 49 Abs. 2 PBG + § 273 PBG sowie § 2a ABV.

\*\* Bei Hanglagen gemäss Art. 30 kann für Neubauten die Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

\*\*\* An Hanglagen ist ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.

- <sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche:

Auf Grundstücken mit rot und grau bezeichneten Bauten ergibt sich die für Neubauten anrechenbare Grundstücksfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser Bauten mit 5 m Grundabstand.

### **Art. 13 Grundsätze für Neubauten**

- <sup>1</sup> Neubauten sind sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen, wobei eine zeitgemäss Architektur anzustreben ist.
- <sup>2</sup> Sie haben in der Regel mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.
- <sup>3</sup> Durch die Beachtung folgender typologischer Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen:
  - a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen/ Volumen, Geschossigkeit)
  - b) Fassaden (Struktur, Gliederung) sowie Fenster und Türen (Anordnung, Proportion, Materialien)
  - c) Dächer (Form, Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Dachflächenfenster)
  - d) Materialien und Farben (Holz, Verputz, Mauerwerk)
  - e) Umgebung (Höhenlage der Gebäude, Hofraum, Einfriedungen, Bepflanzung)
  - f) Strassenraum (Aussenraumbegrenzung, Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Beläge, Brunnen)

### **Art. 14 Stellung der Neubauten**

- <sup>1</sup> Eine Aufreihung von Neubauten mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an eine angrenzende bestehende Baute angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und überdies eine gute Gliederung der Baute gewährleistet ist.
- <sup>4</sup> Am Siedlungsrand ist der Stellung der Bauten bezüglich Landschaft hohe Bedeutung beizumessen. Ein Gebäuderiegel ist zu vermeiden. In der Regel sind die Neubauten giebelständig anzuordnen.

### **Art. 15 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen der Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrige Bauten**

- <sup>1</sup> Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
- <sup>2</sup> Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Proportion, Gestaltung und Gliederung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.  
Die Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen. Ausnahmen können insbesondere für Küchen-, Badezimmer- und Giebelfenster bewilligt werden.  
Es können Alu- und Kunststofffenster toleriert werden.
- <sup>3</sup> Bei moderner Interpretation und besonders guter Gestaltung kann auf Sprossen verzichtet werden.

### **Art. 16 Balkone bei Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrigen Bauten**

Balkone sind zur Fassade passend zu gestalten. Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung zulässig.

## 2.4 DACHGESTALTUNG

### Art. 17 Dachform

- <sup>1</sup> Bei rot bezeichneten Bauten sowie Umbauten und Ersatzbauten von grau bezeichneten Bauten sind die Dachform und die Dachvorsprünge der bestehenden Bauten beizubehalten bzw. grundsätzlich wiederherzustellen.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten sind für Hauptgebäude gemäss Art. 34 nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° a.T. bis 55° a.T. zulässig.
- <sup>3</sup> Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

### Art. 18 Materialisierung

- <sup>1</sup> Die Dächer sind vorzugsweise mit Tonziegeln von roter bis brauner Farbgebung einzudecken. Solarziegel sind zulässig, sofern sie farblich den Vorgaben entsprechen.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten, Ersatzneubauten und Umbauten von grau bezeichneten Bauten sowie bei übrigen Bauten können andere Materialien zugelassen werden, sofern sie dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleibt Art. 19.

### Art. 19 Solaranlagen

- <sup>1</sup> Energiegewinnungsanlagen sind entsprechend § 238 PBG zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind. Sie sind als kompakte Anlage vorzusehen.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten sind Indach-Anlagen vorzusehen.
- <sup>3</sup> Bei vollflächigen Solaranlagen können einzelne Module in Abweichung zu Art. 20 Abs. 4 auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

### Art. 20 Dachaufbauten und -belichtung

- <sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten sind nur in der Form von Giebellukarnen, offenen Dachlukarnen und Schleppgauben zulässig. Diese müssen sich in Grösse, Gestaltung und Materialwahl besonders gut ins Dach einfügen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden. Schleppgauben haben von vorne als liegendes Rechteck zu wirken.
- <sup>3</sup> Dacheinschnitte und Seitenverglasungen an Lukarnen sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Die Belichtung der Dachgeschosse hat in der Regel über die Giebelfassade zu erfolgen. Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,60 m<sup>2</sup> Glaslichtmass sind zulässig. Sie sind hochrechteckig einzubauen.  
Die Anzahl hängt von der Grösse und der Art des Daches ab.
- <sup>5</sup> Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze mit mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in das Dach und den Gesamteindruck der Baute einfügen.  
Horizontale Dachflächen-Lichtbänder haben vom First einen Abstand von mindestens 2 Ziegelreihen einzuhalten.

### **Art. 21 Kamine**

Kamine sind rechteckig und möglichst schlank zu gestalten. Sie sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen.

### **Art. 22 -**

## **2.5 AUSSENRAUMGESTALTUNG**

### **Art. 23 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Die ortsübliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.
- <sup>2</sup> Für die Umgebungsbeplanzung sind in der Regel einheimische, standortgerechte Pflanzen vorzusehen.
- <sup>3</sup> Die gemäss Art. 37 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle oder unterirdisch anzutragen. Oberirdische Parkplätze sind paketweise und nur in kleiner Anzahl möglich. Erforderliche offene Parkplätze sind zurückhaltend zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen (vorbehalten bleiben Gewässerschutzvorgaben).

### **Art. 24 Platzräume**

Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind in ihrer ortstypischen Struktur als Plätze mit ortstypischen Elementen und Belägen als Platzräume zu erhalten oder aufzuwerten. Die Kompetenzregelung zur Gestaltung von Staatsstrassen bleibt vorbehalten.

### **Art. 25a Raumwirksame Mauern**

Raumwirksame Mauern sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen und in die Umgebungsgestaltung einzubinden.

### **Art. 25 Freiräume**

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind als hochwertige ortsbildprägende Freiräume zu erhalten. Sie dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden.

### **Art. 26 -**

### **Art. 27 Bachraum**

Der Bachraum ist als begrüntes Strukturelement, teilweise mit Hecken und Bäumen, zu erhalten.

### **Art. 28 Siedlungsränder**

Die Siedlungsräder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fliessender, offener Übergang in die Landschaft entsteht.

**Art. 29 Bäume**

- <sup>1</sup> Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.
- <sup>2</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

**Art. 30 Hanglagen**

Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15% innerhalb des bebaubaren Bereiches.

**Art. 31 Terrainveränderungen**

- <sup>1</sup> Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- <sup>2</sup> Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen dürfen zusammengerechnet höchstens eine Breite von 6 m aufweisen.

**Art. 31a Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten**

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind soweit sie nicht durch Hauptgebäude oder Klein und Anbauten überstellt sind mit einer mindestens 40 cm dicken Substrat- bzw. Humusdecke zu bedecken, welche einen weitgehend natürlichen Pflanzenwuchs ermöglicht.

**Art. 31b Rampen zu unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten**

Offene Rampen sind nicht zulässig. Rampen sind entweder einzuhauen, oder die Einfahrt ist im Hauptgebäude oder einem Anbau zu integrieren.

**Art. 32 Reklamen**

Fremdreklameanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortssässige Gewerbe haben sich gut ins Ortsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

### 3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

#### Art. 33 -

#### Art. 34 Hauptgebäude

Hauptgebäude sind Gebäude die grösser sind als Klein- und Anbauten und / oder Hauptnutzflächen enthalten.

#### Art. 35 Kleinbauten und Anbauten

- <sup>1</sup> Für Kleinbauten und Anbauten, gelten bezüglich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.
- <sup>2</sup> Für freistehende Kleinbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Pultdächer zulässig.
- <sup>3</sup> Für eingeschossige angebaute Gebäudeteile sind Satteldächer, Pult- und Schleppdächer zulässig. Wenn die Anbauten oder angebaute Gebäudeteile als Terrasse vorgesehen werden, sind auch Flachdächer zulässig.

#### Art. 36 Entsorgung

Bei Mehrfamilienhäusern oder Überbauungen mit mehr als 10 Wohneinheiten sind an gut erreichbarer Stelle Unterflurcontainer vorzusehen.

#### Art. 37 Abstellplätze

- <sup>1</sup> Bei Wohnbauten sind für jede Wohnung mindestens 1 Abstellplatz für Personenwagen zu schaffen. Für je vier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist ein Besucherparkplatz zu bezeichnen (Bruchteile sind aufzurunden).
- <sup>2</sup> Für andere Nutzungsarten bestimmt sich die erforderliche Anzahl Abstellplätze je nach Bedürfnis und Verkehrsaufkommen.  
Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs oder die aktuell geltende Norm des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrs fachleute (VSS).
- <sup>3</sup> Bei Umnutzungen von rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteil en sind in der Regel mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen. Bei Neubauten ist mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden, in Tiefgaragen oder in Klein- und Anbauten anzulegen.

#### Art. 38 Veloabstellplätze

Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern und Umnutzungen von rot bezeichneten Ökonomiebauten sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Velos, e-bikes und Kinderwagen vorzusehen. Für Wohnungen ist in der Regel mindestens 1 Velo-Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Besonderen Verhältnissen kann mit einer Reduktion des Erfordernisses Rechnung getragen werden.

#### Art. 39 Naturgefahren

Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

#### 4. ERHOLUNGSZONE

##### **Art. 40 Erholungszone**

- <sup>1</sup> In der Erholungszone sind die bestehenden, für den Bau und Betrieb eines Schwimmbades erstellten Bauten und Anlagen zulässig.
- <sup>2</sup> Im Zusammenhang mit Erneuerungen, Anpassungen an einen zeitgemässen Ausbaustandard sowie Nutzungsänderungen aufgrund veränderter Bedürfnisse sind massvolle Erweiterungen, die dem Charakter der Anlage entsprechen, zulässig.

#### 5. MEHRWERTAUSGLEICH

##### **Art. 41 Verzicht auf eine Mehrwertabgabe**

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

#### 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

##### **Art. 42 Inkrafttreten**

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am  
13. Juni.2022

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

## **ANHANG**

### ***Hinweise auf wichtige Gesetze, Verordnungen und weitere Erlasse Bund***

- *Raumplanungsgesetz*
- *Raumplanungsverordnung*
- *Umweltschutzgesetz*
- *Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung*
- *Gewässerschutzgesetz*
- *Gewässerschutzverordnung*
- *Luftreinhalte-Verordnung*
- *Lärmschutz-Verordnung*
- *Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz*
- *Verordnung über den Natur- und Heimatschutz*
- *Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler*
- *Waldgesetz*
- *Waldverordnung*

### ***Kanton***

- *Planungs- und Baugesetz*
- *Allgemeine Bauverordnung*
- *Besondere Bauverordnung I*
- *Besondere Bauverordnung II*
- *Verordnung über die private Inanspruchnahme öffentlichen Grundes*
- *Verkehrserschliessungsverordnung*
- *Bauverfahrensverordnung*
- *Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommission*
- *Verordnung der Baudirektion über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung im zürcherischen Reusstal*

### ***Inventare***

- *Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte vom 14. Januar 2022*
- *Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, kantonales Ortsbild Maschwanden vom 27.8.2019*
- *Kommunales Inventar der Schutzobjekte, vom Gemeinderat festgesetzt am 30.6.2020*

### ***Baugesuchsformulare***

- *Erhältlich unter [www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch)*