



Kanton Zürich
Gemeinde Maschwanden

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

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

BZO vom 2. Juni 2003

Beantragte neue Fassung

Kurzkommentar

Links:

Gültige BZO vom 2. Juni 2003

mit revidierten Richtlinien des Gemeinderates vom
13. Januar 2015

Mitte:

Beantragte neue BZO

rot = Änderungen aufgrund IVHB

gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund Überlegungen zur
Stärkung des Ortsbildes, aufgrund
Vollzugsbedürfnissen, Recht etc.

Rechts:

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Im Kommentar werden die Änderungen kurz be-
gründet und Hinweise zu den Revisionsthemen
gemacht.*

1.	Zonenordnung	3
2.	Kernzonen	4
	2.1 Allgemeines	4
	2.2 Rot bezeichnete Bauten	5
	2.3 Grau bezeichnete Bauten, übrige Bauten und Neubauten	6
	2.4 Dachgestaltung	10
	2.5 Aussenraumgestaltung	13
3.	Ergänzende Bauvorschriften	16
4.	Erholungszone	18
5.	Mehrwertabgabe	18
6.	Schlussbestimmungen	18

Die Gemeinde Maschwanden erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

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).

*Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die BZO muss auf die aktuelle PBG Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB Begriffe beinhaltet.
Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes für Gemeinden die die IVHB bereits umgesetzt haben vom 18.1.2021*

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

- Kernzone K
- Freihaltezone F
- Erholungszone E
- Reservezone R

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

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

*Neue Bezeichnung gemäss VDNP „kommunal“.
Die Erholungszone des Naturbads hat heute keine Empfindlichkeitsstufe, diese wird nun definiert.*

Art. 2 Massgebende Pläne

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

² Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.

³ Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

Umsetzung KOB

Die Waldabstandslinienpläne werden lediglich neu gezeichnet, Spielraum für Anpassungen bei bestehenden Häusern besteht kaum.

2. KERNZONE

Art. 5 Nutzweise

In der Kernzone sind mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 10 Abbrüche

- 1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
- 2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

2. KERNZONEN

2.1 Allgemeines

Art. 3 Zweck und Nutzweise

¹ Die Kernzone bezweckt

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

² 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

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

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

*Vereinheitlichung der Bezeichnung
Bauten/Gebäude*

Art. 3 Umbauten und Ersatzbauten

Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude (Wohn- und Ökonomiegebäude) ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.

Abweichungen vom Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegen. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen

- 1) Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
- 2) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

2.2 Rot bezeichnete Bauten

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

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Wohnbauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder gegebenenfalls ersetzt werden.

² Bei Umnutzungen oder dem Ersatz der im Kernzonenplan rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen sind die Struktur, die Volumetrie, die grundsätzliche Dachform und die Fassadestruktur weitgehend beizubehalten.

³ 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.

Auf eine Unterscheidung zwischen im Kernzonenplan zwischen Wohnbauten und Ökonomiebauten/ Ökonomiehausteilen wird verzichtet, weil teilweise Überlagerungen und Verzahnungen bestehen die im Plan kaum darstellbar sind.

Sollte der Gewässerraum und der Kernzonenplan gegenläufige Vorgaben machen ist eine Interessenabwägung erforderlich.

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

¹ Die Fassadengestaltung des Altbaus ist in der Farbgebung, der Formensprache und der Struktur zu erhalten bzw. in den Grundzügen weitgehend zu übernehmen.

² Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

³ 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.

Auf eine Aussage zur Materialisierung wird verzichtet. Damit können bei Bedarf auch Kunststofffenster zugelassen werden.

Erhalt des "Holz bleibt Holz" bei ehemaligen Ökonomiebauten. Damit wird auch zugelassen, dass nicht übliche Fenster mit Sprossenteilung erstellt werden, sondern auch andere Öffnungen, die der ursprünglichen Ökonomiehausteilsituation besser entsprechen.

- 3) Balkone sind nur unter Dachvorsprüngen oder Vordächern zulässig.

Art. 9 Balkone für Rot bezeichnete Bauten

¹ Balkone sind grundsätzlich nur unter Dachvorsprüngen oder Vordächern zulässig.

² 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.

³ Bei wichtigen Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen sind keine Balkone zulässig.

Wichtige Begrenzungen gemäss KOB

2.3 Grau bezeichnete Bauten, übrige Bauten und Neubauten

Art. 10 Grau bezeichnete Bauten

¹ Grau bezeichnete Bauten dürfen umgebaut oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Die Stellung und Volumetrie ist weitgehend beizubehalten. Bezüglich Fassadengestaltung sowie Balkone sind die Vorgaben gemäss Art. 15 und 16 massgeblich.

² 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. Bezüglich Fassadengestaltung sowie Balkone sind die Vorgaben gemäss Art. 15 und 16 massgeblich.

Art. 4 Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten, die nicht ein herkömmliches Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Gebäudehöhe	max.	7 m
d) Gesamtlänge*	max.	30 m
e) Gebäudebreite	min.	14 m
f) Grenzabstand	min.	5 m

* inkl. "Besondere Gebäude" gemäss § 49 PBG

Art. 12 Grundmasse für Neubauten

¹ 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.

² 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.

Gilt auch bei Ersatz von übrigen, nicht bezeichneten Bauten durch einen Neubau.

Der Begriff Hauptgebäude ist im IVHB nicht definiert. Es wird in der BZO daher ein Artikel 34 eingeführt, der diesen Begriff definiert.

Um das Ausmass der Bauten zu begrenzen und die angestrebte Körnigkeit zu fördern, wird mit der Überbauungsziffer die maximal überbaubare Fläche begrenzt

IVHB, Bauten können ca. 0.5 m höher werden, dennoch wird das Mass auf das alte PBG Mass erhöht.

IVHB

Korrektur max. statt min.

Korrektur "Grundabstand" statt "Grenzabstand"

Anpassungen aufgrund IVHB.

Die Hanglagen werden im Kernzonenplan definiert.

Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche auf welche sich die Überbauungsziffer bezieht

Art. 13 Grundsätze für Neubauten

¹ Neubauten sind sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen, wobei eine zeitgemässe Architektur anzustreben ist.

² Sie haben mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.

³ 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)

Gilt auch bei Ersatz von übrigen, nicht bezeichneten Bauten durch einen Neubau.

Allgemeine Hauptmerkmale, welche Bezug zu den Altbauten nehmen sollen aber modern/zeitgemäss interpretiert werden können.

Flache eingeschossige, oder kleine Einfamilienhäuser entsprechen nicht der herkömmlichen Kernzonenstruktur, es werden daher 2 Vollgeschosse verlangt

Art. 6 Stellung der Bauten

- 1) Längs Strassen müssen Hauptfirstrichtung und Hauptfassaden in der Strassenrichtung oder senkrecht dazu verlaufen.
- 2) Eine Aufreihung von Hauptgebäuden mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.
- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

Art. 14 Stellung der Neubauten

¹ Eine Aufreihung von Neubauten mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

Strassenabstand für Neubauten

Übernahme der strukturellen Überlegungen des ortsbaulichen Entwicklungskonzeptes.

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen

- 1) Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
- 2) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

- 3) Balkone sind nur unter Dachvorsprüngen oder Vordächern zulässig.

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

¹ Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.

² 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 Giebfenster bewilligt werden. Es können Alu- und Kunststofffenster toleriert werden.

³ 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.

Gilt auch für Um- und Ersatzbauten bei grauen Bauten

Gemäss Richtlinien 2015

*Gilt für rote, graue und übrige Bauten
(Hauptgebäude)*

Art. 7 Dächer

- 1) Für Hauptbauten und freistehende besondere Gebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° a.T. bis 55° a.T. zulässig.
- 2) Für eingeschossige Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig.
- 4) Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

2.4 Dachgestaltung

Art. 17 Dachform

¹ 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.

² Bei Neubauten sind für Hauptgebäude gemäss Art. 34 nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° a.T. bis 55° a.T. zulässig.

³ Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Der Begriff „Hauptgebäude wird“ neu in Art. 34 definiert

*-> Eigener Artikel für Klein- und Anbauten
Art. 35 nBZO*

Dachvorsprünge sollen auch bei Neubauten verlangt werden. Ein „moderner“ Verzicht auf Dachvorsprünge wird im Ortsbild von Maschwanden als unpassend beurteilt.

Art. 18 Materialisierung

¹ Die Dächer sind vorzugsweise mit Tonziegeln von roter bis brauner Farbgebung einzudecken. Solarziegel sind zulässig sofern sie farblich den Vorgaben entsprechen.

² 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.

³ Vorbehalten bleibt Art.19.

Mehr Spielraum für Dachmaterialien

- 3) Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Art. 19 Solaranlagen

¹ Energiegewinnungsanlagen sind entsprechend § 238 PBG zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind. Sie sind als kompakte Anlage vorzusehen.

² Bei Neubauten sind Indach-Anlagen vorzusehen.

³ 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

¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

² 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.

³ Dacheinschnitte und Seitenverglasungen an Lukarnen sind nicht gestattet.

⁴ Die Belichtung der Dachgeschosse hat in der Regel über die Giebelfassade zu erfolgen.

Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,60 m² Glaslichtmass sind zulässig. Sie sind hochrechteckig einzubauen.

Die Anzahl hängt von der Grösse und der Art des Daches ab.

"Besonders gut" ist der baurechtlichere Begriff als "sehr gut".

Das Mass ist für ein Ortsbild wie Maschwanden relativ gross.

5) Dachaufbauten sind nur in der Form von kleinen Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Diese müssen sich in Grösse, Gestaltung und Materialwahl sehr gut ins Dach einfügen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.

6) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,48 m² Glaslichtmass sind zulässig. Sie sind hochrechteckig einzubauen.

BZO vom 2. Juni 2003

Beantragte neue Fassung

Kurzkommentar

⁵ 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.

Mehr Spielraum für die Belichtung der Dachstöcke

Art. 21 Kamine

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

Gemäss Richtlinien 2015, Kupferrohre werden nicht zugelassen

Art. 22 Antennen

- 1) In der Kernzone sind Sendeanlagen nur zulässig, wenn sie weder aus der näheren (Nachbarschaft) noch aus der weiteren (Dachlandschaft) Umgebung optisch wahrgenommen werden können.
- 2) Zulässig sind kleine Mikrosender, Repeater oder Kleinsender für WLAN, die optisch nicht als solche wahrgenommen werden können.

Gemäss Initiative Dachlandschaft und Sendeanlagen „Art 7a“

Der Artikel wurde dem ARE bereits als separate Teilrevision“ Initiative Dachlandschaft und Sendeanlagen“ zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat die Genehmigungsfähigkeit bestätigt.

Der Artikel wurde zudem bereits der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt. Da jedoch die öffentliche Auflage fehlte, konnte das ARE den Artikel nicht genehmigen. In Absprache mit den Initianten wurde der Artikel daher nun in die vorliegende Revision aufgenommen und wird mit den anderen Inhalten nochmals der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1) Die ortsübliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

2.5 Aussenraumgestaltung

Art. 23 Umgebungsgestaltung

¹ Die ortsübliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

² Für die Umgebungsbepflanzung sind in der Regel einheimische, standortgerechte Pflanzen vorzusehen.

Verschiedene Schutzgebiete und BLN in der Umgebung

³ Die gemäss Art. 37 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle oder unterirdisch anzuordnen. 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.

Umsetzung KOB

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.

Umsetzung KOB

Art. 26 Grünräume

Art. 27 Bachraum

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

Der Bachlauf des Haselbaches wird insbesondere im ISOS mehrfach als wichtiges Strukturelement erwähnt. Der eingezeichnete Bereich entspricht weitgehend einem zukünftigen Gewässerraum.

Art. 28 Siedlungsränder

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

Art. 29 Bäume

¹ Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.

Gilt nicht nur für die markanten Bäume.

² Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Die bezeichneten markanten Bäume entsprechen denjenigen des Ortsbildinventars und denjenigen des Inventars der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Art. 30 Hanglagen

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

Definition, was unter Hanglage zu verstehen ist, um die Erhöhung der Fassadenhöhe anwenden zu können.

- 2) Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Art. 31 Terrainveränderungen

¹ Am **massgebenden** Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Im IVHB wird der heute verwendete Begriff „gewachsener Boden“ durch den neuen Begriff „massgebendes Terrain“ ersetzt.

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen

- 4) Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen dürfen zusammengerechnet höchstens eine Breite von 6 m aufweisen.

² 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 Hautgebäude 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 einzuhausen, oder die Einfahrt ist im Hauptgebäude oder einem Anbau zu integrieren.

Art. 32 Reklamen

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

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

~~Art. 33 Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden~~

Art. 34 Hauptgebäude

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

Da mit dem IVHB die Hauptgebäude nicht definiert sind, sondern nur noch eine Restmenge darstellen, wird dies hier definiert um in den vorhergehenden Artikeln den Begriff verwenden zu können.

Art. 12 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Fläche nicht mehr als 45 m² beträgt, gelten bezüglich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Art. 35 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten, gelten bezüglich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Klein- und Anbauten gemäss IVHB sind auf 50 m² beschränkt, so dass auf den Zusatz nicht mehr als 45 m² verzichtet werden kann.

Art. 7 Dächer

- 1) Für Hauptbauten und freistehende besondere Gebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° a.T. bis 55° a.T. zulässig.
- 2) Für eingeschossige Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig.

² Für freistehende Kleinbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Pultdächer zulässig.

Es wird nicht als erforderlich beurteilt, für Kleinbauten eine spezifische Dachneigung vorzuschreiben.

³ Für eingeschossige angebaute Gebäudeteile sind Satteldächer, Pult- und Schleppdächer zulässig. Wenn die Anbauten oder angebaute Gebäudeteile als Terrasse vorgesehen werden, sind auch Flachdächer zulässig.

Neu ist "Anbauten" gemäss IVHB definiert (nicht dauernden Aufenthalt) und auf 50 m² beschränkt.

Art. 36 Entsorgung

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

Art. 11 Abstellplätze

- 1) Bei Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens zwei Abstellplätze für Personenwagen zu schaffen. Für je drei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist ein Besucherparkplatz zu bezeichnen (Bruchteile sind aufzurunden).
- 2) Für andere Nutzungsarten bestimmt sich die erforderliche Anzahl Abstellplätze je nach Bedürfnis und Verkehrsaufkommen.

Art. 37 Abstellplätze

¹ 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).

² 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 Verkehrsfachleute (VSS).

³ Bei Umnutzungen von rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen 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 Neubauten anzulegen.

Die Vorgaben werden reduziert um diese zumindest bezüglich Parkplätzen für Bewohner den Vorgaben der kantonalen Wegleitung anzugleichen und

Bei rot bezeichneten Wohnbauten kann in der Regel nicht verlangt werden, dass die Parkierung in den Gebäuden angelegt wird.

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 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Besonderen Verhältnissen kann mit einer Reduktion des Erfordernisses Rechnung getragen werden.

Zeitgemäss sollten heute für Neubauten auch Veloabstellplätze vorgeschrieben werden.

Art. 39 Naturgefahren

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

Art. 13 Erholungszone

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

Art. 14 Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am
02. Juni 2003

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

4. ERHOLUNGSZONE

Art. 40 Erholungszone

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

*Für die Erholungszone besteht kein inhaltlicher Anpassungsbedarf.
Es wird lediglich die Lärmempfindlichkeitsstufe in Art. 1 ergänzt.*

5. MEHRWERTABGABE

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.

*Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten.
Die Gemeinde Maschwanden will auf eine Mehrwertabgabe verzichten.*

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 xx.xx.20xx

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

ANHANG

Hinweise auf wichtige Gesetze, Verordnungen und weitere Erlasse

Bund

- Raumplanungsgesetz
- Raumplannungsverordnung
- 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
- Strassenabstandsverordnung, Zugangsnormen, Verkehrssicherungsverordnung
- 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

ANHANG

Hinweise auf wichtige Gesetze, Verordnungen und weitere Erlasse

Bund

- Raumplanungsgesetz
- Raumplannungsverordnung
- 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
- **Verkehrerschlussungsverordnung**
- 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

Anhang zur BZO vom 2. Juni 2003

Anhang 2020

Kurzkommentar

Inventare

- *Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vom 4. Januar 1980*
- *Inventar der Ortsbilder von kantonaler Bedeutung, Ortsteil Maschwanden vom 4. Januar 1980*
- *Kommunales Inventar der Schutzobjekte, vom Gemeinderat festgesetzt am 24. Oktober 1983*

Baugesuchsformulare

- *Erhältlich unter www.baugesuche.zh.ch*

Inventare

- *Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vom 4. Januar 1980*
- *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*

Richtlinien des Gemeinderates

Fenster

- Die Fenster sind hochrechteckig anzuordnen. (Ausnahme: Küchen-, Badzimmer und Giebelfenster)
- Pro Fassadenseite können mehrere Fenstertüren bewilligt werden.
- Als Jalousien werden auch Aluminium-Läden toleriert.

Fenstersprossen

- Abweichungen vom bisherigen Zustand sind gemäss Bauverfahrensverordnung bewilligungspflichtig. Um ein nachträgliches Bewilligungsfahren zu vermeiden, empfiehlt sich eine vorgängige Abklärung beim Bausekretariat (mittels Email, Brief, eingeholten Offerten, Fotomontage, ...). Damit kann frühzeitig beurteilt werden, welche Fensterarten ohne Baubewilligung möglich sind oder wie das Baubewilligungsverfahren abläuft.
- Grundsätzlich gelten folgende Richtlinien:
 - Bei Fenstern mit Sprossen werden auch aussen aufgesteckte oder Zwischenglas-Sprossen toleriert.
 - Die Sprossen müssen markant und gut sichtbar sein (mindestens 18 mm).
 - Es können auch Alu- und Kunststoff-Fenster toleriert werden.
 - Bei inventarisierten Gebäuden und bei Schutzobjekten (kommunal, regional oder kantonal) können Auflagen zu Material und Sprossen erfolgen.
 - Je nach Art des Gebäudes können Holzfenster und Sprossen aus Holz aussen fix montiert verlangt werden.
 - In speziellen Fällen können auch Fenster ohne übliche Sprossenteilung möglich sein (zum Beispiel um den Scheunen-Charakter zu wahren).

Richtlinien des Gemeinderates

Fenster

- Die Fenster sind hochrechteckig anzuordnen. (Ausnahme: Küchen-, Badzimmer und Giebelfenster)
- Pro Fassadenseite können mehrere Fenstertüren bewilligt werden.
- Als Jalousien werden auch Aluminium-Läden toleriert.

Fenstersprossen

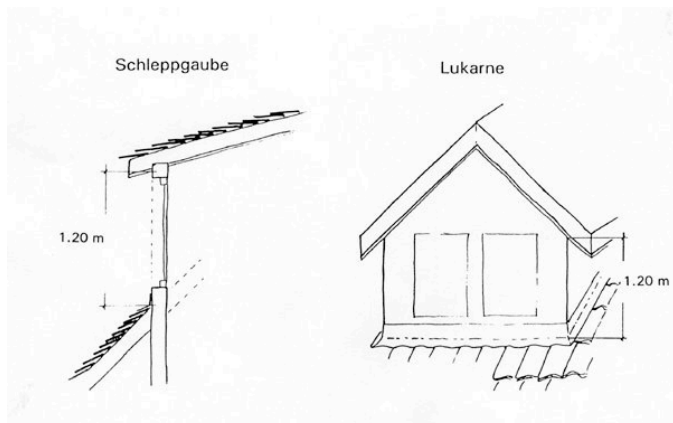
- Abweichungen vom bisherigen Zustand sind gemäss Bauverfahrensverordnung bewilligungspflichtig. Um ein nachträgliches Bewilligungsfahren zu vermeiden, empfiehlt sich eine vorgängige Abklärung beim Bausekretariat (mittels Email, Brief, eingeholten Offerten, Fotomontage, ...). Damit kann frühzeitig beurteilt werden, welche Fensterarten ohne Baubewilligung möglich sind oder wie das Baubewilligungsverfahren abläuft.
- Grundsätzlich gelten folgende Richtlinien:
 - Bei Fenstern mit Sprossen werden auch aussen aufgesteckte oder Zwischenglas-Sprossen toleriert.
 - Die Sprossen müssen markant und gut sichtbar sein (mindestens 18 mm).
 - Es können auch Alu- und Kunststoff-Fenster toleriert werden.
 - Bei inventarisierten Gebäuden und bei Schutzobjekten (kommunal, regional oder kantonal) können Auflagen zu Material und Sprossen erfolgen.
 - Je nach Art des Gebäudes können Holzfenster und Sprossen aus Holz aussen fix montiert verlangt werden.
 - In speziellen Fällen können auch Fenster ohne übliche Sprossenteilung möglich sein (zum Beispiel um den Scheunen-Charakter zu wahren).

Der Absatz geht verloren.

Die Richtlinien werden in den Bestimmungen zu den Fenstern weitgehend übernommen.

Dächer

- Die Belichtung der Dachgeschosse hat über die Giebel-
fassade zu erfolgen. Es werden nur einzelne Dachflächen-
fenster bewilligt. Die Anzahl hängt von der Grösse und der
Art des Daches ab.
- Bei Dachaufbauten sind die Masse gemäss den Skizzen zu
beachten.



Kamine

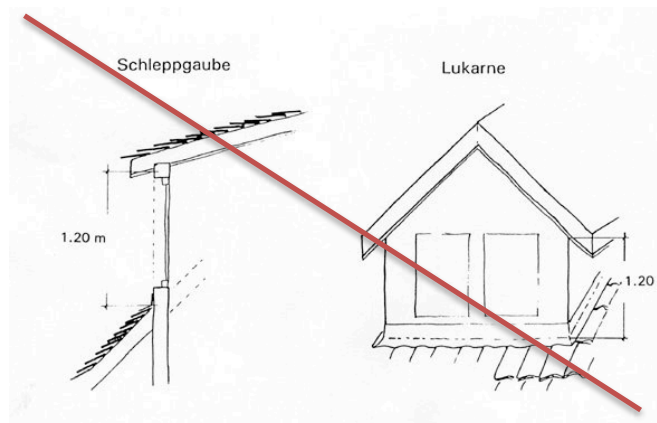
- Kamine sind rechteckig und möglichst schlank zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik

- Die Bauvorhaben unterliegen im Gemeindegebiet
Maschwanden der Bewilligungspflicht.
- Die aktuelle Wegleitung Solaranlagen der Baudirektion des
Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) ist massgebend.
(Download möglich bei: www.are.zh.ch)

Dächer

- Die Belichtung der Dachgeschosse hat über die Giebel-
fassade zu erfolgen. Es werden nur einzelne Dachflächen-
fenster bewilligt. Die Anzahl hängt von der Grösse und der
Art des Daches ab.
- Bei Dachaufbauten sind die Masse gemäss den Skizzen zu
beachten.



Kamine

- Kamine sind rechteckig und möglichst schlank zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik

- Die Bauvorhaben unterliegen im Gemeindegebiet
Maschwanden der Bewilligungspflicht.
- Die aktuelle Wegleitung Solaranlagen der Baudirektion des
Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) ist massgebend.
(Download möglich bei: www.are.zh.ch)

Der Absatz geht verloren.

Die Richtlinien werden in der BZO aufgenommen.

*Die Bestimmungen zu den Solaranlagen werden
mit dem aktuellen Bundesrecht abschliessend
geregelt.*

*Die verlangte Gestaltung von Solaranlagen ent-
spricht den Anforderungen von § 238 Abs. 4 PBG.*

Anhang zur BZO vom 2. Juni 2003

Anhang 2020

Kurzkommentar

Abstände von Bäumen, Sträuchern, Mauern und Zäunen gegenüber Strassen und Grundstücksgrenzen.

Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

Abstände gegenüber Strassen

Pflanzen von Bäumen auf öffentlichen Strassen

~~Abstände von Bäumen, Sträuchern, Mauern und Zäunen gegenüber Strassen und Grundstücksgrenzen.~~

~~*Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen*~~

~~*Abstände gegenüber Strassen*~~

~~*Pflanzen von Bäumen auf öffentlichen Strassen*~~

*Abgelöst durch die
Verkehrerschliessungsverordnung*