



.....

Politische Gemeinde Maur

Bau- und Zonenordnung

Kernzonenvorschriften Weiler

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. Januar 2001

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Dr. U. Büchi

Der Schreiber:

M. Gossweiler

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 961 vom 14. August 2001

Kernzonenvorschriften Weiler

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juli 1999

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Dr. U. Büchi

Der Schreiber:

M. Gossweiler

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1509 vom 24. November 1999

EINLEITUNG

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung von Maur ist in zwei Teile gegliedert:

1. Bau- und Zonenordnung
2. Hinweise

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Artikel, welche ergänzend zum Planungs- und Baugesetz in der Bau- und Zonenordnung zu regeln sind. Ihre Gliederung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992).

Die Kernzonenvorschriften Weiler sind der Bau- und Zonenordnung in einem separaten Teil beigelegt.

Die Hinweise beziehen sich auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Dies ist erforderlich, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und vor allem in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt und damit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt sind.

Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Sie sind somit nicht rechtsverbindlich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	
- Zonen	1
- Massgebende Pläne	2
B. BAUZONEN	
I. Kernzonen	
1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen A und B	
- Erscheinung der Bauten	3
- Dachgestaltung / Dachdurchbrüche / Dachfenster	4
- Abweichungen von den Grundabständen	5
- Abbrüche	6
- Nutzweise	7
2. Kernzone A	
- Grundmasse	8
- Grosser und kleiner Grundabstand / Reduzierter Gebäudeabstand	9
- Stellung und Masse der Gebäude	10
3. Kernzone B	
- Grundmasse	11
- Grosser und kleiner Grundabstand	12
- Mehrlängenzuschlag	13
- Herabsetzung des Grenzabstandes	14

	Artikel
II. Wohnzonen	
- Grundmasse	15
- Grosser und kleiner Grundabstand	16
- Mehrlängenzuschlag	17
- Herabsetzung des Grenzabstandes	18
- Nutzweise	19
III. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	
- Grundmasse	20
- Grosser und kleiner Grundabstand	21
- Mehrlängenzuschlag	22
- Herabsetzung des Grenzabstandes	23
- Nutzweise	24
- Gewerbeanteil	25
IV. Gewerbezone	
- Grundmasse	26
- Bauweise	27
- Nutzweise	28
V. Zone für öffentliche Bauten	
- Grundmasse	29
C. AREALÜBERBAUUNGEN	
- Zulässigkeit	30
- Arealfläche	31
- Grundmasse für Arealüberbauungen	32

	Artikel
D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	
- Abstände unterirdische Bauten	33
- 2. Dachgeschosse, Galerien	34
- Geschlossene Überbauung	35
- Untergeschosse, Abgrabungen	36
- Gebäudehöhe	37
- Besondere Gebäude, Gartenhäuser, Schöpfe	38
- Dachformen, Dachneigung	39
- Attikageschosse	40
- Dachdurchbrüche, Dachfenster	41
- Sonnenenergieanlagen	42
- Fahrzeugabstellplätze	43
- Gesamtnutzfläche	44
- Abstellflächen	45
- Spiel- und Ruheflächen	46
- Böschungen	47
- Abfallbeseitigung	48
E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
- Aufhebung bisherigen Rechts	49
- Inkrafttreten	50
- Übergangsbestimmungen	51

	Artikel
Kernzonenvorschriften Weiler	
A. ZONENORDNUNG	
- Geltungsbereich	1
- Massgebliche Pläne	2
- Gemeinsame Bestimmungen	3
B. ZONENVORSCHRIFTEN	
- Um- und Ersatzbauten	4
- Neubauten	5
- Besondere Gebäude	6
- Lagerplätze	7
- Umgebungsgestaltung	8
C. SCHLUSSBESTIMMUNG	
- Inkrafttreten	9

	Seiten
Anhang	
- Wichtigste direkt anwendbare kantonale Bauvorschriften	38
- Stichwortverzeichnis	41
- Waldabstandslinien	49

zu Art. 1

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bau- und Nutzweise gelten. Die Umschreibung der verschiedenen Zonen findet sich im PBG:

- Kernzonen	§ 50	PBG
- Wohnzonen	§ 52	PBG
- Wohnzonen mit Gewerbeanteil	§§ 49, 52	PBG
- Gewerbezonen	§§ 56 - 59	PBG
- Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihalte- und Erholungszonen sowie der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt:

- Landwirtschaftszonen	§ 36	PBG
- Freihalte- und Erholungszonen	§§ 39 - 44	PBG
	§§ 61 - 64	PBG
- Reservezone	§ 65	PBG

Lärmempfindlichkeitsstufen:

Die generelle Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist sowohl in der Bau- und Zonenordnung als auch im Zonenplan ersichtlich. Die zugewiesenen Empfindlichkeitsstufen entsprechen folgenden Werten:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Bei Zonen, welche verschiedenen Lärmempfindlichkeitsstufen zugewiesen werden (ÖB und F; siehe Zonenplan), werden die Abweichungen nicht in der Bau- und Zonenordnung, sondern im Zonenplan festgelegt (differenzierte Darstellung). Dies hat den Vorteil, dass bei zukünftigen Änderungen der ES-Zuweisung die Bau- und Zonenordnung nicht nachgeführt werden muss.

Die Gemeinde Maur erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist: Zonen

a) Bauzonen	Zonenkurzbezeichnung	Ausnützungsziffer in %	Empfindlichkeitsstufen
- Kernzone A	KA	—	III
- Kernzone B	KB	45 %	III
- 1-geschossige Wohnzone	W1	—	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2	35 %	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2	45 %	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3	60 %	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2	45 %	III
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	60 %	III
- Gewerbezone	G1	5 m ³ /m ²	III
	G2	7 m ³ /m ²	III
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	—	II

b) Weitere Zonen

- Freihaltezone			
- kommunal	F	—	II
- überkommunal	FÜ	—	—
- Reservezone	R	—	—
- überkommunale Landwirtschaftszone	LÜ	—	III

² Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

zu Art. 2

Für die Waldabstände gilt generell:
- innerhalb der Bauzone
- ausserhalb der Bauzone

§ 66 PBG
§ 262 PBG

Die Aufzählung der Inventare unter Abs. 7 ist lediglich eine Information, dass Inventare bestehen und dass diese auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden können. Die Inventare sind jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bau- und Zonenordnung (§ 203 PBG).

zu Art. 3

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung des Ortsbildes und der charakteristischen Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Ortskerne.

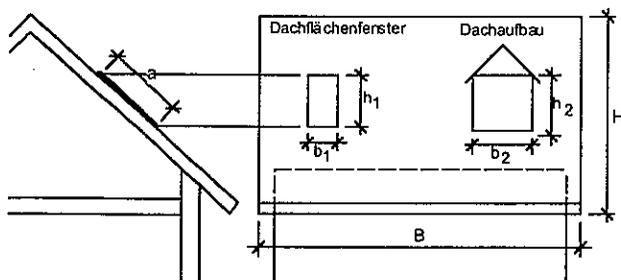
Neu- und Umbauten sollen die herkömmlichen, ortstypischen Elemente übernehmen, diese in eine zeitgemässe Formensprache umsetzen und sich dadurch gut ins bestehende Ortsbild einfügen (§ 50 PBG).

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (§ 203 ff PBG).

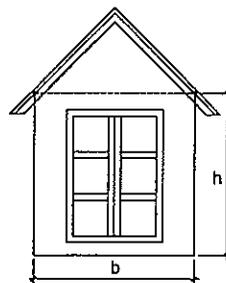
zu Art. 4

Grosse, geschlossene Dachflächen prägen das Bild der Ortskerne. Diese Charakteristik soll erhalten bleiben. Dachdurchbrüche sind daher nur beschränkt zulässig. Die Belichtung der Dachgeschosse soll hauptsächlich von der Giebelfassade her erfolgen.

Die Beschränkung der Gesamtbreite aller Aufbauten und Fenster auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ist bereits im § 292 PBG geregelt.



Messweise Dachflächenfenster
 $b_1 \times h_1 + b_2 \times h_2 + b_3 \times h_3 + \dots < 0.12 \times B \times H$



Messweise Dachaufbau
 $F = h \times b$

Art. 2

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Massgebende Pläne

² Für die Kernzonen und Kernzonen Weiler gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:500 bzw 1:1'000.

³ Für die Waldabstandslinien gelten die Waldabstandslinienpläne in den Massstäben 1:500 bzw. 1:1'000.

⁴ Kernzonen- und Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

⁵ Die rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.

⁶ Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

⁷ Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes sowie die Inventare der Natur- und Landschaftsschutzobjekte mit der dazugehörigen Verordnung können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

B. Bauzonen

I. Kernzonen

1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen A und B

Art. 3

¹ Neu- und Umbauten sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.

Erscheinung der Bauten

² Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 4

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.

Dachgestaltung

² Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

³ Dacheinschnitte sind mit Ausnahme der Kernzone Scheuren nicht zulässig.

⁴ Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und Dachfensterflächen darf 12% der Dachflächenansicht nicht übersteigen. Bei Giebellukarnen wird das Giebel-dreieck nicht mitgerechnet (siehe nebenstehende Skizze).

Dachdurchbrüche/
Dachfenster

zu Art. 7

Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes in einer bestimmten Zone ist das Umweltschutzrecht des Bundes (Umweltschutzgesetz, Lärmschutzverordnung, Luftreinhalteverordnung) sowie die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen. Die kantonalrechtlichen Begriffe „mässig störend“ und „nicht störend“ sind also nur noch für Sekundärmissionen massgebend. Sie werden nach Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichtes in etwa mit folgenden Betriebskategorien umschrieben (Beispiele):

mässig störende Betriebe:

- Sägereien, Schreinereien, Zimmereien, Mechanische Werkstätten, Gewerbliche Garagen, Spenglereien, Autosattlereien, etc.

nicht störende Betriebe:

- Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeurläden, Schneiderateliers, Ateliers für technische und grafische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, ärztliche Praxisräume, Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt, Ladengeschäfte, Ateliers für stille Berufe, Gaststätten

Bei Immissionen kann es sich jeweils um Einwirkungen jeglicher Art handeln (Störungen durch Lärm, Gerüche, Licht, etc.).

zu Art. 8

Die Grundmasse finden in der Kernzone A nur innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche Anwendung. Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich beim Hinweis zum Art. 11 der Bau- und Zonenordnung.

⁵ Dachaufbauten sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig. In den darüberliegenden Geschossen sind Dachflächenfenster nur vereinzelt zulässig.

⁶ In der Kernzone A im Ortsteil Maur dürfen die Dachflächenfenster lediglich eine Grösse von 0.3 m² (Lichtfläche) aufweisen.

Art. 5

Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die Vorschriften über die Abstandsverschärfung (§ 14 BBV II) in den Kernzonen nicht anwendbar. Abweichungen von den Grundabständen

Art. 6

¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Abbrüche

² Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 7

In Kernzonen sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig. Nutzweise

2. Kernzone A

Art. 8

	Kernzone A		Grundmasse
Vollgeschosszahl		2	
Dachgeschosszahl		2	
Untergeschosszahl		1	*
Gebäudelänge	max.	30 m	
Gebäudebreite	max.	14 m	
Gebäudehöhe	max.	7.50/ 8.10 m	**
Kleiner Grundabstand	min.	4 m	***
Grosser Grundabstand	min.	6 m	***
Reduzierter Gebäudeabstand		4 m	

* zulässig gemäss Art. 36, Abs. 1 und 2

** siehe Art. 36, Abs. 3

*** kommt nur innerhalb der Baubereiche zur Anwendung

zu Art. 9

Aus Gründen der Besonnung wird die nach Süden orientierte Fassade einen grossen Grundabstand aufweisen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs von Strassen infolge Baulinien, respektive infolge Strassen- / Wegabstand an Orten, wo keine Baulinien festgesetzt worden sind (§ 264, 265 PBG).

- Definition und Zulässigkeit von oberirdischen

Vorsprünge im Abstandsbereich	§ 260.3	PBG
- Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
- Besondere Gebäude	§§ 49, 273	PBG

zu Art. 10

Die Bestandesgarantie für bestehende Gebäude ist im Rahmen von § 357 PBG gewährleistet.

Der Begriff: „Gesamtnutzfläche“ ist unter Art. 44 definiert.

Abs.6

Besondere Gebäude sind in den §§ 49 und 273 PBG definiert. Die besonderen Gebäude sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und dürfen eine Höhe von 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigen.

Art. 9

- ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.
- ² Der reduzierte Gebäudeabstand gilt zwischen Fassaden bzw. Fassadenteilen, welche keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

Grosser und kl. Grundabstand
Reduzierter Gebäudeabstand

Art. 10

- ¹ Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Gebäude bezeichnet oder Baubereiche ausscheidet.
- ² Wo der Kernzonenplan Gebäude bezeichnet, sind
 - a) für Um- und Ersatzbauten Stellung, Abstände, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen;
 - b) eingeschossige Hauptgebäude über die zulässigen Grundmasse des Hauptgebäudes hinaus gestattet, wenn sie die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften beachten, nicht auf die Grenze gestellt werden, keine grössere Grundfläche als 40 m² aufweisen und die Hauptgebäudegrundfläche um nicht mehr als 20% vergrössern.
- ³ Wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet, gilt als höchstzulässiges Mass je Baubereich die im Kernzonenplan festgesetzte Gesamtnutzfläche. Zwischen angrenzenden Parzellen kann die Gesamtnutzfläche übertragen werden, wobei das ursprünglich festgesetzte Mass höchstens um 10% erhöht werden darf. Werden innerhalb der Baubereiche Grundstücksgrenzen verändert, sind die betreffenden Gesamtnutzflächen neu zu verteilen.
- ⁴ Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie der kubischen Gestaltung können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt und keine anderen wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁵ Alle übrigen bestehenden, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen im bisherigen Ausmass erhalten oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen gemäss Abs. 4 sind zulässig.
- ⁶ Vom kommunalen Grenz- und Gebäudeabstand befreite besondere Gebäude, Gartenhäuser und Schöpfe sowie überdeckte Gartensitzplätze sind auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche zulässig.
- ⁷ In den besonders bezeichneten Bereichen sind unterirdische Gebäude unzulässig.

Stellung und Masse der Gebäude

zu Art. 11

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen oder Überbauungen nach Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen abweichen.

Im PBG und in der dazugehörigen Verordnung (ABV) wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit)	§§ 275, 276	PBG
- Ausnutzungsziffer (Messweise)	§§ 254, 255, 259	PBG
	§§ 9, 10	ABV
- Abstände (Definition und Messweise)	§§ 260-274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
- Mehrlängenzuschlag	§ 260	PBG
	§§ 23-25	ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260.2	PBG
	§ 26	ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264-267	PBG
- Gebäudelänge (Definition)	§ 49.2	PBG
	§ 28	ABV
- Gebäudehöhe (Messweise)	§§ 278-280	PBG
	§ 29	ABV
- Firsthöhe (Messweise)	§ 281	PBG
	§ 29	ABV
- Erscheinung von Untergeschossen	§ 293	PBG
	§ 9	ABV
- Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978/12. Februar 1986	

zu Art. 12

Aus Gründen der Besonnung wird die nach Süden orientierte Fassade einen grossen Grundabstand aufweisen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs von Strassen infolge Baulinien, respektive infolge Strassen- / Wegabstand an Orten, wo keine Baulinien festgesetzt worden sind (§ 264, 265 PBG; vgl. Hinweis zum Art. 9 der Bau- und Zonenordnung).

3. Kernzone B

Art. 11

		Kernzone B	Grundmasse
Ausnutzung		45 %	
Vollgeschosszahl		2	
Dachgeschosszahl		2	
Untergeschosszahl		1	*
Grosser Grundabstand	min.	7 m	
Kleiner Grundabstand	min.	5 m	
Gebäudelänge	max.	30 m	
Gebäudebreite	max.	14 m	
Gebäudehöhe	max.	7.50/ 8.10 m	**

* zulässig gemäss Art. 36, Abs. 1 und 2

** siehe Art. 36, Abs. 3

Art. 12

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

Grosser und kleiner Grundabstand

zu Art. 13

Wenn Gebäude eine bestimmte Länge oder Höhe überschreiten, sind aus nachbarrechtlichen Gründen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag.

- Begriff und Messweise des Mehrlängenzuschlages	§ 260	PBG
	§§ 23-25	ABV
- Berechnung und Messweise des Mehrhöhenzuschlages	§ 260.2	PBG
	§ 26	ABV
- Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV

Gemäss § 270.3 PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden.

zu Art. 14

Das kantonalrechtliche Mindestmass beträgt 3.50 m (vgl. § 270 PBG)

zu Art. 15

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan abweichen. Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich beim Hinweis zum Art. 11 der Bau- und Zonenordnung. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 22 der Bau- und Zonenordnung und die dazugehörigen Hinweise).

Gemäss § 270 PBG haben Gebäude, soweit nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, einen minimalen Grenzabstand von 3.5 m (kant. Mindestmass für den Grundabstand) einzuhalten.

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohngyienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270.3 PBG).

zu Art. 16

Aus Gründen der Besonnung wird die nach Süden orientierte Fassade einen grossen Grundabstand aufweisen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs von Strassen infolge Baulinien, respektive infolge Strassen- / Wegabstand an Orten wo keine Baulinien festgesetzt worden sind (§ 264, 265 PBG; vgl. Hinweis zum Art. 9 der Bau- und Zonenordnung).

zu Art. 17

Wenn Gebäude eine bestimmte Länge oder Höhe überschreiten, sind aus nachbarrechtlichen Gründen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag (vgl. Hinweis zum Art. 13 der Bau- und Zonenordnung).

Gemäss § 270.3 PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden.

Art. 13

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Mehrlängenzuschlag

² Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit betrachtet.

Art. 14

Der Grenzabstand darf je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. Herabsetzung des Grenzabstandes

II. Wohnzonen

Art. 15

	W1	W2	W2	W3	Grundmasse
	---	35%	45%	60%	
Ausnutzungsziffer	---	35%	45%	60%	
Vollgeschosszahl	1	2	2	3	
Dachgeschosszahl	1***	1***	1***	1***	
Untergeschosszahl	1*	1*	1*	—	
Gebäudelänge	25 m	25 m	30 m	40 m	
Gebäudehöhe max.	4.80/ 5.30 m**	7.50 m	7.50 m	10.50 m	
Grosser Grundabstand min.	10 m	10 m	8 m	10 m	
Kleiner Grundabstand min.	6 m	6 m	4 m	6 m	

* zulässig gemäss Art. 36, Abs. 1 und 2

** zulässig gemäss Art. 37, Abs. 1

*** zulässig gemäss Art. 34

Art. 16

Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten. Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 17

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Mehrlängenzuschlag

² Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit betrachtet.

zu Art. 18

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag (vgl. Art. 22 der Bau- und Zonenordnung und die dazugehörigen Hinweise).

Gemäss § 270 PBG haben Gebäude, soweit nicht der Grenzabstand vorgeschrieben oder erlaubt ist, einen minimalen Grenzabstand von 3.5 m (kant. Mindestmass für den Grundabstand) einzuhalten.

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270.3 PBG).

zu Art. 19

Gemäss § 52 PBG sind Wohnzonen in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. In den Wohnzonen sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als aus dem Wohnen entstehen.

zu Art. 20

Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich beim Hinweis zum Art. 11 der Bau- und Zonenordnung.

Bezüglich des Grenzabstandes siehe Hinweis Art. 18 der Bau- und Zonenordnung.

zu Art. 21

Aus Gründen der Besonnung wird die nach Süden orientierte Fassade einen grossen Grundabstand aufweisen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs von Strassen infolge Baulinien, respektive infolge Strassen- / Wegabstand an Orten wo keine Baulinien festgesetzt worden sind (§ 264, 265 PBG; vgl. Hinweis zum Art. 9 der Bau- und Zonenordnung).

zu Art. 22

Wenn Gebäude eine bestimmte Länge oder Höhe überschreiten, sind aus nachbarrechtlichen Gründen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag (vgl. Hinweis zum Art. 13 der Bau- und Zonenordnung).

Gemäss § 270.3 PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden.

Art. 18

Der Grenzabstand darf je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

Herabsetzung des Grenzabstandes

Art. 19

¹ Nicht störende Betriebe sind zulässig.

Nutzweise

² Mit Ausnahme der Zone W1 sind in zulässigen Dach- und Untergeschossen Flächen, welche für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt verwendbar sind, zusammen nur im Umfang einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.

III. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 20

	WG2	WG3
	45%	60%

Grundmasse

Ausnutzungsziffer	45 %	60 %
Vollgeschosszahl	2	3
Dachgeschosszahl	1**	1**
Untergeschosszahl	1*	-
Gebäudelänge	max. 45 m	45 m
Gebäudehöhe	max. 8.10 m	11.40 m
Grosser Grundabstand	min. 8 m	10 m
Kleiner Grundabstand	min. 4 m	6 m

* zulässig gemäss Art. 36, Abs. 1 und 2

** zulässig gemäss Art. 34

Art. 21

Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 22

¹ Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- bzw. Untergeschosse.

Mehrlängenzuschlag

² Beträgt der Abstand zweier Bauten in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses weniger als 7 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit betrachtet.

zu Art. 23

Gemäss § 270 PBG haben Gebäude, soweit nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, einen minimalen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.
Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270.3 PBG).

zu Art. 24

Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes in einer bestimmten Zone ist das Umweltschutzrecht des Bundes (Umweltschutzgesetz, Lärmschutzverordnung, Luftreinhalteverordnung) sowie die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen. Der kantonalrechtliche Begriff „mässig störend“ ist also nur noch für Sekundärimmissionen massgebend. Beispiele dieser Betriebskategorie nach Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichtes sind beim Hinweis zum Art. 7 der Bau- und Zonenordnung aufgeführt.

zu Art. 25

Der Gewerbebonus bezüglich der Ausnützung sowie die Verringerung der Grenzabstände in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil dienen der Erhaltung sowie der Förderung der Handwerks- und Kleingewerbebetriebe.

zu Art. 26

In Gewerbebezonen sind die Geschosshöhen der einzelnen Bauten sehr verschieden. Das zulässige Bauvolumen wird deshalb mit Hilfe der Baumassenziffer festgelegt. Die Festlegung der Freiflächenziffer dient dazu, dass nicht ganze Grundstücke asphaltiert werden. Im PBG und in der dazugehörigen Verordnung (ABV) wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Baumassen- und Freiflächenziffer	§ 254,	PBG
	§§ 257-259	PBG
	§§ 11, 12	ABV
- Abstände (Definition und Messweise)	§§ 260-274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition und Messweise)	§ 260.2	PBG
	§ 26	ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264-267	PBG
- Gebäudehöhe (Messweise)	§§ 278-280	PBG
	§ 29	ABV
- Firsthöhe (Messweise)	§ 281	PBG
	§ 29	ABV
- Zulässige Nutzweise	§ 56	PBG

Art. 23

Der Grenzabstand darf je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

Herabsetzung des Grenzabstandes

Art. 24

¹ Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig.

Nutzweise

² Flächen in zulässigen Dach- und Untergeschossen, welche für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt verwendbar sind, sind zusammen nur im Umfang einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.

Art. 25

¹ Die Ausnützungsziffer kann für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Gewerbeanteil

² Der Grenzabstand beträgt für ein über die Gebäudeflucht hinausragendes, dauernd gewerblich genutztes Erd- bzw. Untergeschoss lediglich 4 m in der Zone WG2 bzw. 5 m in der Zone WG3.

IV. Gewerbebezonen

Art. 26

	G1	G2	Grundmasse
Baumassenziffer	5 m ³ / m ²	7 m ³ / m ²	
Freiflächenziffer	20 %	20 %	
Gebäudehöhe	10.50 m	10.50 m	
Gesamthöhe bis First	13.50 m	13.50 m	
Grundabstand	min. 5.00 m	5.00 m	

Art. 27

¹ Die geschlossene Bauweise ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge gestattet. Für den Grenzbau gelten nur die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Bauweise

² Für die Dachformen gelten keine Beschränkungen.

zu Art. 28

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Beispiele dieser Betriebskategorie gemäss Praxis des Regierungsrates sowie des Verwaltungsgerichtes finden sich beim Hinweis zum Art. 7 der Bau- und Zonenordnung.

- Es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig § 56 PBG

- Schutz gegen Einwirkungen §§ 57, 226 PBG

Bei Immissionen kann es sich jeweils um Einwirkungen jeglicher Art handeln (Störungen durch Lärm, Gerüche, Licht, etc.).

zu Art. 29

Es können auch Grundstücke dieser Zone zugewiesen werden, die nicht im Eigentum des Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes sind.

zu Art. 30

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Für die angrenzenden Liegenschaften dürfen sich gemäss § 72 PBG keine grösseren Nachteile ergeben als bei der Regelüberbauung.

- Zulässigkeit und Mindestarealfläche § 69 PBG

- Begriff und Messweise der Arealfläche § 8 ABV

- Anforderungen an die Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung § 71 PBG

- Kantonalrechtliche Mindestmasse (unter Vorbehalt einer nachbarschaftlichen Vereinbarung) §§ 270, 271 PBG

Gemäss § 71.3 PBG können Arealüberbauungen auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

zu Art. 33

Um den für die öffentlichen Werke benötigten Platz zu sichern, wird für unterirdische Gebäude ein Abstand von 3.5 m verlangt (§ 269 PBG).

Art. 28

Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

V. Zone für öffentliche Bauten

Art. 29

Für die Zone ÖB gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundmasse Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

C. Arealüberbauungen

Art. 30

Arealüberbauungen sind in allen Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig. Zulässigkeit

Art. 31

Die Mindestarealfläche beträgt: Arealfläche

W1, W2 35%, KB 45%, W2 45%, WG2 45%: 4'000 m²

KA, W3 60%, WG3 60%: 8'000 m²

Art. 32

¹ In den Zonen W2 45% und WG2 45% kann die zulässige Geschosshöhe um 1 Geschoss erhöht werden, wenn die Arealfläche mindestens 6'000 m² beträgt und sofern nicht im Sinne von Art. 36 ein zusätzliches Untergeschoss erstellt wird. Grundmasse für Arealüberbauungen

² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

³ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von ± 10 % zulässig.

D. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 33

Gegenüber Strassen und Wegen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Abstände unterirdische Bauten

Art. 34

¹ Im zweiten Dachgeschoss sind Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume zulässig, sofern die ausreichende Belichtung über die Fassaden möglich ist.

2. Dachgeschoss, Galerien

² Neben- und Sanitärräume sowie unselbständige Raumteile, die mit dem 1. Dachgeschoss in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen, wie z.B. Galerien, sind gestattet.

Art. 35

¹ Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Geschlossene Überbauung

² Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Hauptgebäude ist der Grenzbau zulässig.

³ Besondere Gebäude im Sinne von Art. 38 werden nicht mitgerechnet.

Art. 36

¹ Wo die Bauordnung höchstens 2 Vollgeschosse zulässt, ist an Hanglagen zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.

Untergeschosse, Abgrabungen

² Abgrabungen bis maximal 1.0 m sind erlaubt (ausser bergseitiger Fassade). Bergseitige Abgrabungen sind nur für Vollgeschosse gestattet.

³ Unter den Voraussetzungen von Absatz 1 und 2 ist in den Kernzonen KA und KB bei zwei Vollgeschossen talseits eine Gebäudehöhe von 8.10 m zulässig.

Art. 37

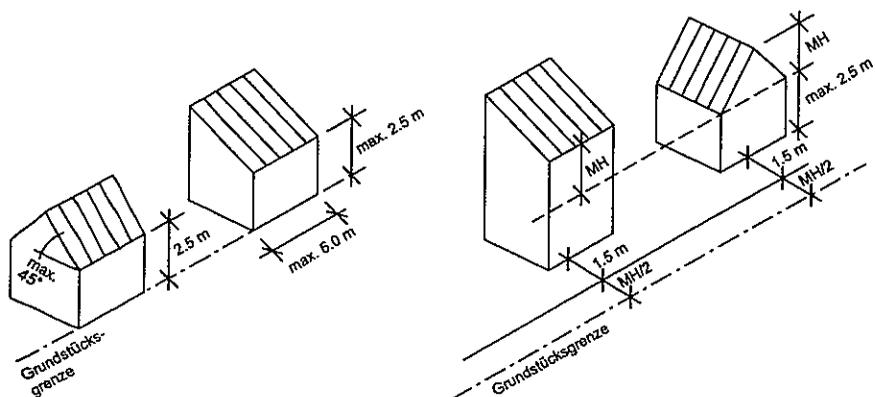
¹ In der Wohnzone W1 erhöht sich die Gebäudehöhe bei einer Hangneigung über 10% im Gebäudebereich talseits um 0.5 m.

Gebäudehöhe

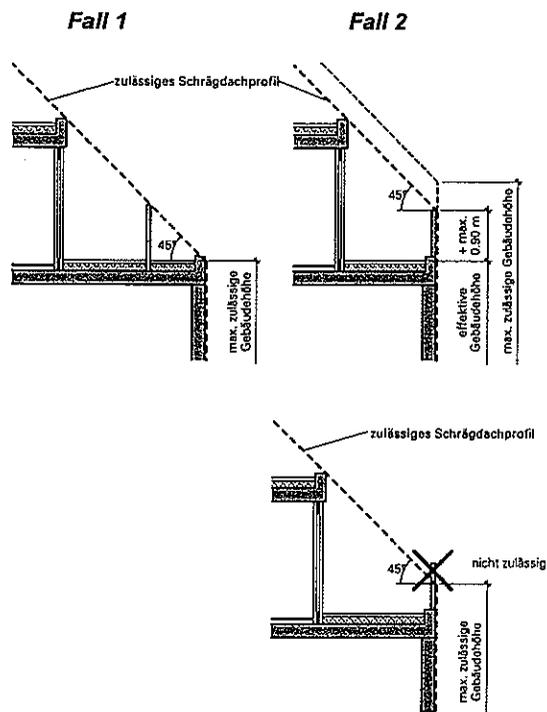
² Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.

zu Art. 38

Besondere Gebäude sind in den §§ 49 und 273 PBG umschrieben. Die Absätze 2 und 3 ermöglichen die Handhabung von besonderen Gebäuden im Bereich zwischen dem kantonalen Abstand und dem Grenzbau.



zu Art. 40



Art. 38

- 1 Besondere Gebäude und als solche geltende Gebäudeteile sind vom kantonalen Grenzabstand befreit. Sie dürfen auf zwei Seiten den kantonalen Mindestabstand auf einer Länge von insgesamt höchstens 6.0 m pro Seite unterschreiten, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² oder, sofern dieses Mass überschritten wird, nicht grösser als 10% der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalrechtlichen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.
- 2 Befinden sich besondere Gebäude gemäss Absatz 1 auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Profils von 2.5 m Höhe und 45° Dachneigung, so dürfen sie traufseitig bis an die Grenze gestellt werden.
- 3 Überschreiten sie das Profil gemäss Absatz 2, sind sie um 1.5 m zuzüglich der Hälfte der Mehrhöhe über 2.5 m von der Grenze zurückzusetzen.

Besondere Gebäude, Gartenhäuser, Schöpfe

Art. 39

- 1 Es sind Sattel- Walm- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn eine befriedigende Einordnung in die Umgebung gewährleistet wird.
- 2 Flachdächer haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.
- 3 In den Wohnzonen W1 und W 2 35% beträgt die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer 35°. In den übrigen Wohnzonen ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten.

Dachformen, Dachneigung

Art. 40

- 1 Attikageschosse und Brüstungen dürfen das zulässige Schrägdachprofil (unter 45°) nicht durchstossen (Fall 1, siehe nebenstehende Skizze).
- 2 Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdachprofil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich maximal 0.9 m Brüstungshöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird (Fall 2, siehe nebenstehende Skizze).

Attikageschosse

zu Art. 41

Diese Regelung gilt als Verschärfung von § 292 PBG.

zu Art. 43

Die gesetzlichen Bestimmungen für die Erstellung von Autoabstellflächen finden sich im PBG unter §§ 242-245.

Spezialnutzungen werden nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich beurteilt.

Der Begriff „Gesamtnutzfläche“ ist unter Art. 44 definiert.

Art. 41

¹ Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf eine für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendige Mass beschränkt werden. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig. Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht grösser als 3% je Dachflächenansicht sein. Sie sind nur einzeln und im 1. Dachgeschoss je in der Grösse von max. 0.8 m² Lüftungsfläche bzw. 0.6 m² Lichtfläche sowie im 2. Dachgeschoss je in der Grösse von max. 0.45 m² Lüftungsfläche bzw. 0.3 m² Lichtfläche zulässig.

Dachdurchbrüche,
Dachfenster

² Im Schutzgebiet Greifensee (Siedlungsrandzone) darf die Grösse von Dachflächenfenstern nur 0.3 m² Lichtfläche aufweisen.

Art. 42

¹ In den Zonen W1, W2 35%, W2 45%, WG2 45%, W3 60%, WG3 60%, ÖB, G1 und G2 haben sich bewilligungspflichtige Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück befriedigend einzuordnen.

Sonnenenergieanlagen

² Sonnenenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.

Art. 43

¹ Es ist folgende Anzahl Abstellplätze erforderlich.

Fahrzeugabstellplätze

Nutzung	Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden
Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35%	2 PP/ Wohneinheit	1 PP/ 4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar
Übrige Wohngebäude	1 PP/ 80 m ² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP/ Wohneinheit (überdacht)	1 PP/ 4 Wohneinheiten
Büro- und Geschäftshäuser	1 PP/ 30 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht)	15% der erforderlichen PP
Gewerbebauten	1 PP/ 80 m ² Gesamtnutzfläche (überdacht)	15% der erforderlichen PP

² Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über 0.5 aufgerundet.

zu Art. 44

Um die für das Wohnen, Arbeiten oder den dauernden Aufenthalt verwendbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen ebenfalls zu erfassen, wird der Begriff der Gesamtnutzfläche eingeführt.

Die Einführung eines solchen Begriffs ist nötig, weil die gemäss altem PBG anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen sonst nicht mehr erfasst werden könnten (z.B. zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze).

zu Art. 46

Diese Regelung gilt als Präzisierung des § 248 PBG.

zu Art. 48

Die gesetzlichen Bestimmungen für die Kehrichtbeseitigung finden sich im PBG unter § 249.

³ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall diese Anforderungen verschärfen oder mildern.

⁴ Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkplätzen ist die entsprechende Norm der schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV) verbindlich.

Art. 44

Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen ohne Aussenwandquerschnitte in zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossen. Gesamtnutzfläche

Art. 45

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen. Abstellflächen

Art. 46

Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Ihre Fläche hat mindestens 15% der Gesamtnutzfläche (GNF) zu betragen. Spiel- und Ruheflächen

Art. 47

Die maximal zulässige Böschungsneigung beträgt 2:3 (Verhältnis Höhe zu Breite). Böschungen

Art. 48

Bei allen Wohn- und Gewerbebauten sind geeignete Plätze für die Abfallbereitstellung herzurichten. Abfallbeseitigung

E. Schlussbestimmungen

Art. 49

Die Bau- und Zonenordnung vom 14. Februar 1994 wird aufgehoben. Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 50

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Inkrafttreten

Art. 51

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Übergangsbestimmungen

Kernzonenvorschriften Weiler

Die Gemeinde Maur erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehenden Zonenvorschriften.

A. Zonenordnung

Art. 1

Die Kernzonenvorschriften Weiler gelten für die Weiler Uessikon, Stuhlen, Vorder- und Hinterwannwies.

Geltungs-
bereich

Art. 2

Massgeblich sind die entsprechenden Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

massgebliche
Pläne

Art. 3

¹ Es gelten die gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen A und B Art. 3 bis Art. 7 der Bau- und Zonenordnung vom 15. Januar 2001.

gemeinsa-
me Bestim-
mungen

² In den Weilern Uessikon und Stuhlen dürfen Dachflächenfenster lediglich eine Grösse von 0.3 m² (Lichtfläche) aufweisen.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

B. Zonenvorschriften

Art. 4

¹ Bestehende Gebäude werden in den Kernzonenplänen in folgende Kategorien eingeteilt:

Um- und
Ersatz-
bauten

a) Gebäude gemäss Art. 4 Abs. 2 (rot)

b) Gebäude mit Baubereich gemäss Art. 4 Abs. 3 (rot umrandet)

² Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind bei Um- und Ersatzbauten die Stellung, Abstände, Aussenmasse und das Erscheinungsbild zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie der kubischen Gestaltung können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche oder hygienische Verhältnisse geschaffen werden oder Gründe der Verkehrssicherheit dafür sprechen.

³ Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche dürfen Gebäude umgebaut, erweitert oder ersetzt werden. Dabei sind die in den Kernzonenplänen festgelegten Firstrichtungen einzuhalten. Zudem sind die Firsthöhen der ursprünglich bestehenden Bauten zu übernehmen.

⁴ Alle übrigen bestehenden, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen im bisherigen Ausmass erhalten bleiben oder können ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen gemäss Abs. 2 sind zulässig.

⁵ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften von Schutzverordnungen aufgrund des kommunalen Inventars der schutzwürdigen Bauten.

Art. 5

Ausser Ersatzbauten gemäss Art. 4 sind keine Neubauten gestattet. Neubauten

Art. 6

Besondere Gebäude sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einfügen. Als Anbauten dürfen sie die Gesamterscheinung der Gebäude nicht beeinträchtigen und dem Schutzzweck der Inventarobjekte nicht widersprechen. besondere Gebäude

Art. 7

Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Zu diesem Zweck können im Baubewilligungsverfahren besondere Auflagen bezüglich deren Umgebungsgestaltung erlassen werden. Bei bestehenden Lagerplätzen können Verbesserungen im Interesse des Ortsbildes angeordnet werden. Lagerplätze

Art. 8

Die Umgebung ist möglichst unverändert zu erhalten und bei Veränderungen ortsbildgerecht zu gestalten. Dies gilt insbesondere für Gärten, Grünflächen, Bäume, Hecken, Vorplätze, Brunnen, Treppen, Mauern, Zäune usw. Umgebungsgestaltung

C. Schlussbestimmung

Art. 9

Die Kernzonenvorschriften Weiler treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Inkrafttreten

WICHTIGSTE DIREKT ANWENDBARE KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN

Regelung im Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975

(PBG, revidierte Fassung vom 27. September 1998, in Kraft seit 1. Juli 1999)

- Ausnahmegewilligung	§ 220	PBG
- Gemeinschaftswerke	§§ 222-225	PBG
- Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226-228	PBG
- Unterhalt und Parzellierung	§ 228	PBG
- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§ 233-249	PBG
- Baureife	§§ 233-235	PBG
- Erschliessung	§§ 236, 237	PBG
- Gestaltung	§ 238	PBG
- sonstige Beschaffenheit	§ 239	PBG
- Verkehrssicherheit	§§ 240, 241	PBG
- Fahrzeugabstellplätze	§§ 242-247	PBG
- Spiel- und Ruheflächen	§ 248	PBG
- Kehrichtbeseitigung	§ 249	PBG
- Anforderungen an Gebäude und Räume	§§ 295-306	PBG
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307	PBG
- Das baurechtliche Verfahren	§§ 309-328	PBG
- Rechtsschutz	§§ 329-338	PBG
- Strafen und Zwangsanwendung	§§ 340, 341	PBG
- Einführungs- und Schlussbestimmungen	§§ 342-361	PBG

Regelung in der allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977

(ABV, revidierte Fassung vom 5. August 1992, in Kraft seit 1. Oktober 1992)

- Allgemeine Begriffe	§§ 1-5	ABV
- Bauten und Anlagen	§ 1	ABV
- Gebäude	§ 2	ABV
- Ausstattung	§ 3	ABV
- Ausrüstung	§ 4	ABV
- Gewachsener Boden	§ 5	ABV
- Arealfläche	§ 8	ABV
- Nutzungsziffern	§§ 10-12	ABV
- Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes	§§ 21-26	ABV
- Gebäudelänge	§ 28	ABV
- Besondere Begriffe	§§ 30-33	ABV

Regelung in der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997

(BVV, revidierte Fassung vom 13. September 2000, in Kraft seit 1. Oktober 2000)

- Bewilligungspflicht	§§ 1-2	BVV
- Baugesuche	§§ 3-6	BVV
- Verfahrensarten	§§ 13-19	BVV

Regelung in der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978

(SAV, revidierte Fassung vom 12. Februar 1986, in Kraft seit 1. Januar 1987)

- Begriffe	§§ 2-6	SAV
- Mauern und Einfriedigungen	§ 2	SAV
- Pflanzen	§ 3	SAV
- Strassen	§ 4	SAV
- Strassengrenze	§ 5	SAV
- Vorschriften für Mauern und Einfriedigungen	§§ 7-13	SAV
- Abstände	§§ 7-9	SAV
- Gestaltung und Konstruktion	§§ 10-12	SAV
- Mauern und Einfriedigungen an Staatsstrassen	§ 13	SAV
- Vorschriften für Pflanzen	§§ 14-18	SAV
- Abstände	§§ 14-17	SAV
- Beseitigungspflicht	§ 18	SAV

Regelung in den Zugangsnormen vom 9. Dezember 1987 (ZGN)

- Begriff	§ 1	ZGN
- Grundanforderungen und Zugangsarten	§§ 2-6	ZGN
- Festlegung der Anforderungen im Einzelfall	§§ 7-10	ZGN
- Erschliessungsvarianten für Sonderfälle	§ 11	ZGN
- Verkehrsberuhigung	§ 12	ZGN
- Unterirdische oder überdeckte Anlagen des Zugangs	§ 13	ZGN

Regelung in der besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981

(BBV I, revidierte Fassung vom 3. Februar 1999, in Kraft seit 1. April 1999)

- Hygiene	§§ 8-12	BBV I
- Beleuchtung und Belüftung	§ 8	BBV I
- Wohnungen	§ 9	BBV I
- Gemeinschaftsunterkünfte	§ 10	BBV I
- Arbeitsräume	§ 11	BBV I
- Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr	§ 12	BBV I
- Lärm (in Verbindung mit Norm SIA 181, Ausgabe 1988)	§§ 13-14	BBV I

- Wärmedämmung (in Verbindung mit Norm SIA 180/1, Ausgabe 1988 und Wärmedämmvorschriften der Bau- direktion, Ausgabe 1991)	§§ 15-18	BBV I
- Luftreinhalte	§ 19	BBV I
- Abschränkungen	§ 20	BBV I
- Feuerungsanlagen	§§ 21-28	BBV I
- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen	§§ 29-30	BBV I
- Beförderungsanlagen	§§ 31-33	BBV I
- Behinderte und Gebrechliche	§§ 34-35	BBV I
- Besondere Bestimmungen	§§ 36-41	BBV I

Regelung in der besonderen Bauverordnung II vom 26. August 1981

(BBV II, revidierte Fassung vom 18. Dezember 1996, in Kraft seit 1. Oktober 1997)

- Begriffe	§§ 2-8	BBV II
- Verkaufsgeschäfte allgemein	§ 3	BBV II
- Grossläden	§ 4	BBV II
- Einkaufszentren	§ 5	BBV II
- Begegnungsstätten	§ 6	BBV II
- Räume mit grosser Personenbelegung	§ 7	BBV II
- Familiengartenhäuser	§ 8	BBV II
- Verschärfungen der Bauvorschriften	§§ 9-17	BBV II
- Milderungen von Bauvorschriften	§§ 18-20	BBV II

Regelung im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April

1911 (EG zum ZGB, revidierte Fassung vom 27. März 2000, in Kraft seit 1. Januar 2001)

- Pflanzen von Bäumen	§§ 169-174 bis
- Einfriedigung	§§ 177-179

Verwendete Abkürzungen:

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 27. September 1998, in Kraft seit 1. Juli 1999)	1
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977 (revidierte Fassung vom 5. August 1992, in Kraft seit 1. Oktober 1992)	1
BBV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich vom 3. Dezember 1997 (revidierte Fassung vom 13. September 2000, in Kraft seit 1. Oktober 2000)	1
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (revidierte Fassung vom 3. Februar 1999, in Kraft seit 1. April 1999)	1
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981 (revidierte Fassung vom 18. Dezember 1996, in Kraft seit 1. Oktober 1997)	1
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur	2
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (revidierte Fassung vom 8. Juli 1998, in Kraft seit 1. März 1999)	1
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 (revidierte Fassung vom 8. Juli 1998, in Kraft seit 1. August 1998)	1
RSK	Reglement für die Sachverständigenkommission vom 31. August 1977 (in Fragen des Natur- und Heimatschutzes; revidierte Fassung vom 8. Juli 1998, in Kraft seit 1. August 1998)	1
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 (revidierte Fassung vom 12. Februar 1986, in Kraft seit 1. Januar 1987)	1
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (revidierte Fassung vom 5. Oktober 1994, in Kraft seit 1. Januar 1995)	1
BRV	Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommission vom 20. Juli 1977 (revidierte Fassung vom 26. November 1997, in Kraft seit 1. Januar 1998)	1
EG GSchG	Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 (revidierte Fassung vom 25. September 1994, in Kraft seit 1. Januar 1996)	1
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 (revidierte Fassung vom 8. Juni 1997, in Kraft seit 1. Januar 1998)	1
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG zum ZGB, revidierte Fassung vom 27. März 2000, in Kraft seit 1. Januar 2001)	1
SBV	Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete vom 15. Januar 1992 (revidierte Fassung vom 5. Dezember 2000, in Kraft seit 1. Januar 2001)	1
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormen)	1

Diese Erlasse können bezogen werden bei:

- KDMZ, Räfelstrasse 32, 8090 Zürich Tel. 01 468 68 68
- Gemeindeverwaltung Maur, 8124 Maur

STICHWORTVERZEICHNIS

Artikel mit einem vorangestellten „W“ beziehen sich auf die Kernzonenvorschriften Weiler

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
A			
Abbrüche	6	309	-
Abgrabungen	36	-	-
Abstände			
- Grund- und Gebäudeabstände	-	49f, 260, 269f	21f ABV
- Grundabstand	8/9.1/11/12/15/ 16/20/21/26/29	269f	-
- Gebäudeabstand	-	271f	-
- Herabsetzung der Abstände	8/9.2/11/14/ 18/23/25.2	50f, 273f, 287f	-
- Mehrhöhenzuschlag	-	260, 270	26 ABV
- Mehrlängenzuschlag	13/17/22	-	23 ABV
- Gewässerabstand	-	67, 72, 263	-
- Waldabstand	2	66, 72, 262	-
- Abstand von Verkehrsanlagen	-	264f	-
- Abstände für Pflanzen			
- Abstand von Verkehrsanlagen	-	-	14f SAV
- Abstand von Gewässern	-	-	101, 102 WG
- Grenzabstand	-	-	169ff EG ZGB
Abstandsfreie Gebäude	8.6/38	269	-
Abstellplätze für Fahrzeuge	43	24, 242f, 309	3 ABV
Abstellräume	-	297	10 ABV, 37f BBV I
Arealüberbauung	30-32	69f, 283f	8 ABV
Ausfahrten	-	237f	5-9 VSV
Ausnahmen	-	220, 320	-
Ausnützungsziffer		49, 254f	9, 10 ABV
- in Kernzonen	1/10.3/11	50	-
- in Wohnzonen	1/15	49	-
- in Gewerbebezonen (Industriebezonen) (siehe Baumassenziffer)			
- bei Arealüberbauungen	32.3	72f	-
- bei Gewerbeerleichterung	20/25.1	-	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Aussenantennen	-	309, 78	1 ABV
Aussichtsschutz	-	75, 203	-
Ausstattungen	-	-	3 ABV
B			
Baubewilligungsverfahren	-	309f	-
Baulinien	-	50f, 96f, 260f	-
- und Quartierpläne	-	125	2 QPV
- und Bauweise	-	97, 252, 286f	-
Baumassenziffer	1/26	258, 254f	12 ABV
Baumschutz	-	76, 203, 238, 262	-
Baureife	-	233f	-
Bautiefe	8/11	49f, 286f	-
Bauverbot	10.7	99, 120f, 233	-
Bauweise	27	49f, 97, 252, 286f	31 ABV
Bauzonen	1/3-29	47, 48f	-
Beiträge	-	41f, 214, 217	16f SBV
Besondere Gebäude	10.6/38/W6	273	25 ABV, 18 BBV
Besucherparkplätze (siehe Abstellplätze für Fahrzeuge)			
Betriebe			
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe	28		
- nicht störende	19	52, 226	-
- mässig störende	24/28	51f, 56f, 226f	-
- Zulässigkeit siehe Nutzweise			
Böschungen	47	-	-
Brandmauern	-	290f	-
Brandschutz			
- Anforderungen	-	239, 300	-
- beim Grenzbau	-	288, 290	-
- Abstandsverschärfung	5	-	14 BBV II

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
D			
Dachaufbauten	4/41	292	-
Dachfenster, -durchbrüche, -einschnitte	4/41/W3.2	-	-
Dachformen	4/27.2/39	49, 252	-
Dachgeschosse siehe Geschosse			
Dachgestaltung siehe Gestaltung			
Dachneigung	4/39	281	-
E			
Einfriedigungen	-	240, 265, 309	7-17 SAV, 177ff EG ZGB
Einwirkungen, Schutz gegen	-	57, 226, 302	-
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116	-
Ergänzungspläne siehe Massgebende Pläne			
Ersatzbauten in Kernzonen	10.1/10.2	-	-
Ersatzbauten in Kernzonen Weiler	W4		
Ersatzabgabe	-	246	-
Erschliessung			
- von Grundstücken	-	234, 236f, 240	-
- Groberschliessung	-	90f, 128, 166f	-
F			
Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Fassadengestaltung siehe Gestaltung			
Fassadenlänge	8/11	-	23-28 ABV
Fenster	-	302	-
Firsthöhe	W4.3	58, 281	-
Firstrichtung	4/W4.3	-	-
Freiflächenziffer	26	49f, 254f	11 ABV
Freihaltezonen	1	39f, 61f	20 NHV
G			
Gartengebäude u.ä. siehe besondere Gebäude			
Gebäudeabstand siehe Abstände			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Gebäudehöhe			
- allgemein	-	278f	-
- Kernzone	-	50	-
- übrige Zonen	26	58	-
Gebäudelänge	15/20/32.2	260, 286	28 ABV
Gebäudetiefe siehe Bautiefe			
Gebäudevorsprünge			
- im Baulinien-/Abstandsbereich	-	100, 260, 262f	-
Gemeinschaftsanlage			
- allgemein	-	222f	-
- beim Quartierplan	-	166f	-
Gesamtlänge siehe Gebäudelänge			
Geschlossene Bauweise	27.1/35	286	-
Geschosse			
- Zahl	8/11/15/20/32.1	49, 275f	-
- Anrechenbarkeit	-	276f, 293	-
- spez. Nutzweise	-	50ff	-
Geschosshöhe	-	279	29 ABV
Gestaltung allgemein	3	238	5 RSK, 10f
SAV			
- Bauten, Anlagen	4/10.2a/10.4/ 27.2/39/41	-	-
- Umgebung	W8		
Gestaltungsplan	-	83f, 129	7 QPV
Gewässerabstand siehe Abstände			
Gewerbe siehe Nutzweise			
Gewerbebeerleicherung	25	-	-
Gewerbezone (Industriezone)	26-28	48,56f, 226f	-
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau			
(vgl.geschlossene Bauweise)	27.1/35	50f, 287f	-
Groberschliessung siehe Erschliessung			
Grundmasse	8/11/15/20/26/ 29/32	-	-
H			
Handels- und Dienstleistungsbetriebe	28	56	

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Hygiene	-	239, 300f	-
I			
Immissionen/Immissionsschutz inkrafttreten	- 50	57, 226, 295 -	- -
K			
Kernzonen	3-14	48f, 279, 286, 301, 309	-
Kernzonen Weiler	3-7/W1-W9		
- bezeichnete Baubereiche	W4.3		
- Geltungsbereich	W1		
- Lagerplätze	W7		
- rot bezeichnete Gebäude	W4.2		
- Umgebung	W8		
- Um- und Ersatzbauten	3/W4		
Kinderspielflächen siehe Spiel- und Ruheflächen			
L			
Läden siehe Verkaufsgeschäfte und Nutzweise Landumlegung siehe Quartierplan Landwirtschaftszone kantonal/kommunal	1	23, 36	-
M			
Massgebende Pläne	2/W1	-	-
Materialien	-	238f	-
Mehrhöhenzuschlag siehe Abstände Mehrlängenzuschlag siehe Abstände Mindestarealfläche siehe Arealüberbauung			
N			
Näherbau	9.2/14/18/23/ 25.2/35/ 38	270, 273, 274	-
Nutzweise	19/24/28	49f, 253	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Neubauten in Kernzonen	3/8/10/11	-	-
Neubauten Kernzonen Weiler	3/W5	-	-
O			
Öffentliche Bauten, Zone für Öffentliches Interesse	29 -	60, 220 22f, 186f, 204, 222f, 232	- -
P			
Parkierung siehe Abstellplätze			
Q			
Quartierplan	-	123f, 137f, 147f, 166, 178f, 186f	QPV
R			
Räume			
- Anrechnung zur Ausnützung	-	254f	10 ABV
- Anforderungen	-	295f, 299f	-
Rechtsmittel	-	329	-
Rechtsschutz	-	329f	BRV
Reklamen	-	309	1 ABV, 1 BVV
Rekurse	-	329f	-
Reservezone	1	65	-
Ruheflächen siehe Spiel- und Ruheflächen			
S			
Sanitäre Einrichtungen, Anforderungen	-	300	4 ABV
Schlafräume	-	299-306	-
Schrägdach siehe Dachformen, Dachneigung			
Schutzgebiet	-	23, 203	-
Sonderbauvorschriften	-	79f, 286	7 QPV
Sonnenkollektoren	-	-	1 ABV
Spiel- und Ruheflächen	-	248, 257	3 ABV
Strassenabstand siehe Abstände			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
T			
Terrainveränderungen	47	-	5 ABV
Türen	-	305	-
Treppen	-	305	-
U			
Umbauten in Kernzonen	3/10	101, 117, 357f	-
Umbauten in Kernzonen Weiler	3/W4		
Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung			
Untergeschosse			
- allgemein siehe Geschosse			
- anrechenbares, Zulässigkeit	36	49, 275f, 293	-
Überbauung siehe Bauweise			
Überbauungsziffer	-	49, 254f	S.12 ABV
Unterirdische Bauten	10.7	269	18 VSV
V			
Verkaufsgeschäfte, Zulässigkeit	-	49f, 56	-
Verkehrsbaulinie siehe Baulinien			
Vollgeschosse siehe Geschosse			
Vorentscheid	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung des Baugesuches	-	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357	-
W			
Waldabstand siehe Abstände			
Weiler siehe Kernzonen Weiler			
Werkplan	-	114f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	15-25	48, 52f	-
Z			
Zoneneinteilung siehe Bauzonen			
Zufahrt	-	237, 240f	VSV