



Marthalen

Bau- und Zonenordnung

vom 22. April 1997 / 5. Mai 1998 /
25. April 2010

Festgesetzt an der Urnenabstimmung
vom 25. April 2010

Genehmigt von der Baudirektion
am 15. Dezember 2010, Nr. ARE/130/2010

Inhalt

1. Zonenplan	1
Art. 1 Zonen	1
Art. 2 Massgebende Pläne	1
2. Bauzonen	2
2.1 Kernzone	2
Art. 3 Allgemein	2
Art. 4 Um- und Ersatzbau	2
Art. 5 Neubauten	3
Art. 6 Gesamtüberbauungen	4
Art. 7 Dachgestaltung	4
Art. 8 Fassadengestaltung	6
Art. 9 Umgebungsgestaltung	8
Art. 10 Aussenantennen	8
Art. 11 Reklamen	8
Art. 12 Abbruch, erhebliche Veränderungen	8
2.2 Wohnzonen	9
Art. 13 Grundmasse	9
Art. 14 Mehrlängenzuschlag	9
Art. 15 Nutzweise	9
Art. 16 Dachgestaltung	9
Art. 17 Solaranlagen	10
2.3 Industrie- und Gewerbezone	10
Art. 18 Grundmasse	10
Art. 19 Nutzweise	10
2.4 Zone für öffentliche Bauten	11
Art. 20 Zonenzweck und Massvorschriften	11
2.5 Erholungszone	11
Art. 21 Massvorschriften und Nutzweise	11
3. Besondere Institute	12
3.1 Arealüberbauung	12
Art. 22 Zulässigkeit	12
Art. 23 Arealflächen	12
Art. 24 Massvorschriften	12
3.2 Aussichtsschutz	12
Art. 25 Aussichtsschutz	12

4. Ergänzende Bauvorschriften	13
Art. 26 Geschosszahlen	13
Art. 27 Abgrabungen und Aufschüttungen	13
Art. 28 Grosser und kleiner Grundabstand	13
Art. 29 Geschlossene Bauweise	13
Art. 30 Besondere Gebäude	14
Art. 31 Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezonen	14
Art. 32 Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen	14
Art. 33 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
Art. 34 Besucherparkplätze	14
Art. 35 Abstellplätze in der Kernzone	15
Art. 36 Fahrräder und Kinderwagen	15
Art. 37 Spiel- und Ruheflächen, Begrünung	15
Art. 38 Abfall und Kompost	15
5. Schlussbestimmungen	16
Art. 39 Inkrafttreten	16
Art. 40 Aufhebung	16

1. Zonenplan

Zonen

Art. 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Waldgebiet ist, in folgende Zonen - inkl. zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung – eingeteilt:

	Zone	ES
- Kernzone	K	III
- Wohnzonen		
- Wohnzone 1.6	W 1.6	II
- Wohnzone 2.2	W 2.2	II
- Wohnzone 2.5	W 2.5	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG	III / IV
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III*
- Erholungszone	E	-
- Freihaltezone	F	-
- Kommunale Landwirtschaftszone	L	III

* Für die im Zonenplan senkrecht schraffierten Teile der Zone für öffentliche Bauten gilt in Folge Lärmvorbelastung die Empfindlichkeitsstufe III.

Massgebende Pläne

Art. 2

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1: 5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

² Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Waldabstandslinien
- Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 mit eingetragener Gewässer abstandslinie

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Allgemein

Art. 3

¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung von Einheit und Eigenart der Ortskerne in den Ortsteilen Marthalen, Niedermarthalen und Ellikon, insbesondere der Dachlandschaften.

² In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

³ Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Um- und Ersatzbau

Art. 4

¹ Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Material und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.

² Im Kernzonenplan schwarz bezeichnete Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Stellung, Abmessungen und des Gebäudeprofils unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut und umgenutzt werden. Die strukturellen Merkmale sind zu wahren. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist anzustreben. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen, unabhängig von Abstandsunterschreitungen, zulässig.

³ Gebäude mit bezeichneten Fassaden dürfen unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Abmessung und Gebäudehöhe sowie die strukturellen Merkmale der bezeichneten Fassaden beibehalten werden.

⁴ Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut, umgenutzt oder gemäss den Vorschriften für Neubauten ersetzt werden.

⁵ Untergeordnete Abweichungen von Profil, Lage und Erscheinung bestehender Bauten können angeordnet oder bewilligt werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen.

⁶ Das über dem gewachsenen Boden liegende Volumen bestehender Bauten darf höchstens zu 70 % den Nutzungen Wohnen oder Arbeiten zugeführt werden.

Neubauten

Art. 5

¹ Lage, Stellung und Abmessungen von Neubauten haben eine gute Einordnung in das Dorfbild und die bestehende Umgebung zu gewährleisten. Wesentliche Elemente sind eine ortsübliche kubische Gestaltung und Materialisierung der Bauten sowie eine entsprechende Umgebungsgestaltung.

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse	maximal	2
- Dachgeschosse	maximal	1
- Gebäudelänge	maximal	30 m
- Gebäudehöhe	maximal	7.5 m
- Grenzabstände:		
kleiner Grundabstand	mind.	4 m
grosser Grundabstand	mind.	8 m

³ Das über dem gewachsenen Boden liegende Volumen darf höchstens zu 85 % den Nutzungen Wohnen oder Arbeiten zugeführt werden.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge gestattet.

⁵ In Ellikon werden die Gebäudeabmessungen und die Firsthöhe aufgrund der jeweiligen Baulage und Geländeexposition festgelegt.

⁶ In Marthalen kann die maximale Gebäudelänge landwirtschaftlicher und gewerblicher Bauten bei guter Einordnung angemessen erhöht werden.

⁷ Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind nur Besondere Gebäude und abstandsfreie Bauten zulässig. Bestehende Ökonomiebauten dürfen weiterhin genutzt oder zu landwirtschaftlichen Zwecken erweitert werden.

⁸ Sofern eine gleichwertige oder bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann, dürfen in Ellikon Neubauten den rückwärtigen Freiraum teilweise beanspruchen. Eine erhöhte bauliche Grundstücknutzung oder zusätzliche Bauten in der ersten Bautiefe sind durch entsprechende Sicherung auszuschliessen.

⁹ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Gesamtüberbauungen

Art. 6

¹ Im Gestaltungsplangebiet „Uf de Breiti“ und im Gebiet „im Sterne“ sind Ersatz-, Um- und Ausbauten im Ausmass des bestehenden oderirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) zulässig. Zusätzlich können zugunsten der Wohnqualität oder energetischer Verbesserungen geringfügige Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV bewilligt werden.

² Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung, eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung sowie die Wohnqualität gewährleisten. Gestalterische Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen sind im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften gestattet.

Dachgestaltung

Art. 7

¹ Bei Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden sind Satteldächer in ortsüblicher Neigung bis höchstens 45° zulässig.

² Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet.

³ Auf Anbauten und Besonderen Gebäuden sind auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 20° gestattet. Bei Anbauten sind Flachdächer bis ins erste Obergeschoss, in der Form von Terrassen, zulässig.

⁴ Die Schrägdächer sind mit herkömmlichen, nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken.

⁵ Schrägdächer sind ortsüblich auszubilden. Als ortsüblich gelten in der Regel schlank gestaltete Trauf- und Ortgesimse, vorgehängte Dachrinnen und traufseitige Dachvorsprünge von mind. 0.7 m und giebelseitige Dachvorsprünge von mind. 0.3 m.

⁶ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig, sofern die ruhige Dachlandschaft erhalten bleibt. Quergiebel sind bei guter architektonischer Gestaltung auf Anbauten und Erweiterungen zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

⁷ Im Bereich von Dachabsätzen sind vertikale Lichtschlitze im ersten Sparrenzwischenraum des tiefer liegenden Daches zulässig.

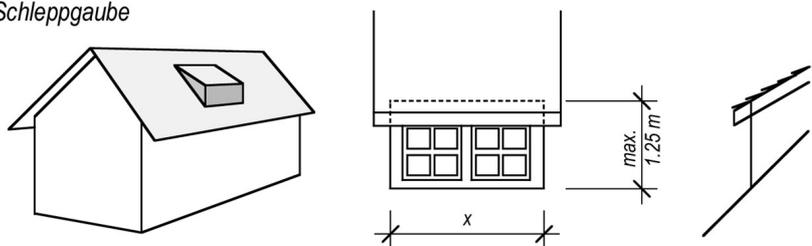
⁸ Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Dachseiten dürfen keine Dachaufbauten erstellt werden. Ausnahmen können gewährt werden, sofern eine anderweitige Raumanordnung und Belichtung nicht möglich ist.

⁹ Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

¹⁰ Dachaufbauten dürfen, gemessen in der Dachschräge, mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.0 m betragen. Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von 1.0 m gewahrt werden.

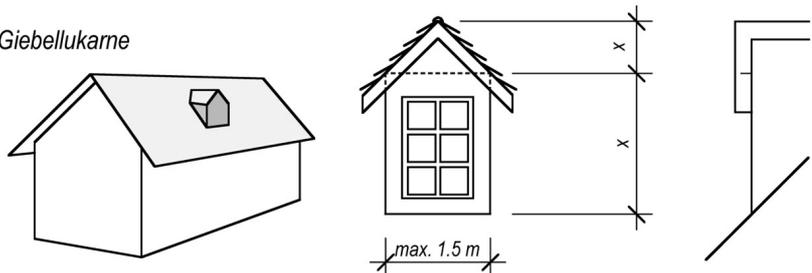
¹¹ Schleppegauben sind in ihrer Konstruktion auf eine Höhe von maximal 1.25 m, vom Ziegel der Schleppegaupe bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Sie müssen die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen. Die Dachneigung von Schleppegauben darf höchstens 20° geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 20° betragen. Für Schleppegauben ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

Schleppegaupe



¹² Giebellukarnen sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal 1.5 m beschränkt. Sie müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen. Das Satteldach der Lukarne ist in ortsüblicher Neigung zu erstellen. Der Abstand zwischen Hauptgiebel und Giebel der Giebellukarne muss zudem mindestens 2.0 m betragen. Für Giebellukarnen ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

Giebellukarne



¹³ Einzelne, kleine Ochsenaugen sind nur für nicht beheizte Räume zulässig und dürfen, gemessen in der Dachschräge, mit keinem Teil näher als 2.0 m an die Firstlinie bzw. 1.5 m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.0 m betragen.

¹⁴ Glasziegel sind zulässig, sofern sie eine Fläche von 55 cm x 80 cm je Gruppe nicht übersteigen. Die einzelnen Glasziegelgruppen sind durch Tonziegel zu unterbrechen.

¹⁵ Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt werden. Die Verkleidung mit anderen Materialien ist auf Neubauten zulässig, sofern diese auf die Architektur des Neubaus abgestimmt ist. Fenster in den seitlichen Wänden der Dachaufbauten sind nicht zulässig.

¹⁶ Nach aussen in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine sowie die üblichen sanitären Lüftungen und dergleichen.

¹⁷ Kamine sind in ortsüblicher Form und gemauert zu erstellen. Auf umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind auch andere Formen und Materialien zulässig, sofern sie auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

¹⁸ Es sind keine Solaranlagen zulässig.

Fassadengestaltung

Art. 8

¹ Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz und Verputz auszuführen. Ortsfremde Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen. Grelle und reflektierende Farben sind nicht gestattet. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden.

² Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln sind an wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.

³ Zur harmonischen Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- und Ortsbild kann die Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangt werden.

⁴ Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann auch die Wiederherstellung des Riegelfachwerks verlangt werden.

⁵ Die Abmessungen, Proportionen und das Erscheinungsbild einzelner Gebäudeteile wie Fenster, Türen, Treppen, Lauben und dgl. sind ortsüblich zu gestalten.

⁶ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, sind mit Stein- oder Holzgewänden zu versehen und mit aussenliegenden Sprossen zu unterteilen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können Holzfenster verlangt werden.

⁷ Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise (Pfofen oder Fenstergewände zwischen den Einzel Fenstern) vorzunehmen.

⁸ Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

⁹ Bei gut gestalteten Neubauten, Umnutzungen und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind andere Fensterformate zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

¹⁰ Bei Wohngebäuden in den Gebieten Uf de Breiti, Im Sterne und Im Töbeli sind andere Fensterformate zulässig. Auf Fenstergewände und Fensterläden kann verzichtet werden.

¹¹ Fensterläden sind auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit ortsüblichen, beweglichen Jalousien auszubilden. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können Holzläden verlangt werden.

¹² Für gut gestaltete Neu- und Ersatzbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie der Architektur dieser Bauten entsprechen.

¹³ Fenster in Verbindung mit einer Bretterschalung und Lichtschlitze sowie Schiebeläden sind bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden resp. -teilen sowie Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind.

¹⁴ Lauben in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

¹⁵ Bei Ersatzbauten und Umnutzungen von Ökonomiegebäuden resp. -teilen sowie Neubauten sind auch Loggias zulässig, sofern die Dachflächen geschlossen bleiben.

¹⁶ Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

¹⁷ Garagen sind mit Flügeltoren, Kipptoren oder anderen Toren aus Holz, die sich gut ins Ortsbild einordnen, abzuschliessen.

¹⁸ Holzverkleidungen und Brüstungsabschlüsse sind in der Regel mit stehenden Brettern auszuführen.

Umgebungsgestaltung

Art. 9

¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie weiterzuführen.

² Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Hausgärten, Mauern, Brunnenanlagen, Einfriedungen und dergleichen sind in ihrer Eigenart bei Sanierungen und Neubauten zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen.

³ Der gewachsene Boden darf nicht um mehr als 1.0 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge.

⁴ Mauern zur Terrainsicherung sind nur in unauffälliger Art, mit Bruchsteinen oder verputztem Beton, zulässig.

⁵ Wo die Verhältnisse es zulassen, kann verlangt werden, dass vorhandene Bäume stehen bleiben und/oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

⁶ Anlagen zum Heizen resp. Kühlen von Gebäuden oder -teilen müssen in geschlossenen Gebäuden untergebracht werden.

⁷ Wintergärten sind nur zulässig, sofern sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.

Aussenantennen

Art. 10

Dach- und Fassadenantennen sind in der Kernzone nicht zulässig.

Reklamen

Art. 11

Die Werbeformen haben sich auf Eigenreklamen zu beschränken, direkt leuchtende Reklamen sind untersagt. Die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.

Abbruch, erhebliche Veränderungen

Art. 12

Neben dem Abbruch von Bauten gemäss § 309 PBG sind auch der Abbruch sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Vorplätzen und dgl.) bewilligungspflichtig.

Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entsprechende Lücke und die Umgebungsveränderungen das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

2.2 Wohnzonen

Grundmasse

Art. 13

Zone		W 1.6	W 2.2	W 2.5
Baumassenziffer	max.	1.6 m ³ /m ²	2.2 m ³ /m ²	2.5 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	max.	4.5 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	5.0 m	7.0 m	7.0 m
Gebäude-/Gesamtlänge	max.	20.0 m	28.0 m	35.0 m
Kleiner Grundabstand	mind.	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand	mind.	8.0 m	10.0 m	12.0 m

Mehrlängenzuschlag

Art. 14

¹ In den Zonen W 1.6, W 2.2 und W 2.5 sind bei Fassaden von mehr als 16.0 m Länge die betreffenden Grundabstände - ausgenommen gegenüber Strassen - um 1/4 der Mehrlänge, jedoch nicht um mehr als 6.0 m zu vergrössern.

² Beträgt der Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7.0 m, werden für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages die massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.

Nutzweise

Art. 15

¹ In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf 1/3 der Geschossfläche des Gebäudes nicht übersteigen.

Dachgestaltung

Art. 16

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° - 45° zulässig. Die Dachneigung von Schleppegauben muss mindestens 20° betragen. Das Dach von Giebellukarnen ist in ortsüblicher Neigung zu erstellen.

² Auf Besonderen Gebäuden und Anbauten sind auch Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig. Ebenso werden gut eingegliederte Schleppepdächer zugelassen

³ Auf Hauptgebäuden sind Blech- oder Kunststoffdächer unzulässig.

⁴ Flachdächer sind bei Anbauten, beispielsweise in Form von Terrassen oder extensiv begrünten Dächern, bei Dächern von Wintergärten und bei Eingangsbereichen zulässig.

⁵ Die Dächer sollen sich in Bezug auf die konstruktive Ausbildung an traditionell ortsübliche Formen halten. Es betrifft dies die ausgeprägte Schaffung von Vorsprüngen sowie Trauf- und Ortausbildungen.

⁶ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind nur zulässig in der Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

⁷ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Solaranlagen

Art. 17

Die Nutzung von Solarenergie auf Dächern ist erlaubt.

2.3 Industrie- und Gewerbezone

Grundmasse

Art. 18

Baumassenziffer	max.	5.0 m ³ /m ²
Gebäudehöhe	max.	13.0 m
Firsthöhe	max.	3.0 m
Gesamtlänge		unbeschränkt
Grenzabstand	mind.	4.0 m

Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen ist gleich der effektiven Gebäudehöhe, mindestens aber 8.0 m.

Nutzweise

Art. 19

¹ Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

² Einkaufszentren sind nicht zugelassen.

Zonenzweck und Massvorschriften

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 20

Die Zone ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13.0 m. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

Massvorschriften und Nutzweise

2.5 Erholungszone

Art. 21

In der Erholungszone sind Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplätze, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende Bauten mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Die zulässige Gebäudelänge beträgt 25.0 m und die Gesamthöhe 6.5 m.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauung

Zulässigkeit

Art. 22

Arealüberbauungen sind in den Zonen W 2.2 und W 2.5 zulässig.

Arealflächen

Art. 23

Die Mindestarealfläche beträgt für die Zone W 2.2 4000 m² und für die Zone W 2.5 8000 m².

Massvorschriften

Art. 24

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um $\frac{1}{10}$.

² Die zonengemässe Gebäude-/Gesamtlänge kann überschritten werden.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die zonengemässen Gebäude- und Firshöhen sind einzuhalten.

3.2 Aussichtsschutz

Aussichtsschutz

Art. 25

¹ Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Baumpflanzungen beschränkt werden.

² Es sind folgende Aussichten geschützt:

- a) vom Lindenhof aufs Dorf,
- b) von Oberhausen Richtung Dorf und Obermüli,
- c) vom Fleudenbüel aufs Dorf.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Geschosszahlen

Art. 26

In den Wohnzonen, der Industrie- und Gewerbezone, der Zone für öffentliche Bauten und der Erholungszone ist die Geschosszahl frei.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 27

¹ Der gewachsene Boden darf nicht um mehr als 1.5 m verändert werden; davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Garagenzufahrten.

² Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 28

¹ Der grosse Grundabstand gilt:

- in der Kernzone K für die von der Strasse abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite. Bei nicht an der Strasse liegenden Gebäuden bestimmt die Baubehörde die massgebende Gebäudeseite.
- in den Zonen W 1.6, W 2.2 und W 2.5 für die am stärksten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite.

² Bei genauer Ost-West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

³ Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

⁴ Die Unterschreitung der Grenzabstände oder der Grenzbau bedarf der nachbarlichen Zustimmung.

Geschlossene Bauweise

Art. 29

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge erlaubt.

Besondere Gebäude

Art. 30

¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein Gebäude anlehnen.

² In allen andern Fällen bedarf die Unterschreitung des kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstandes von 3.5 m der nachbarlichen Zustimmung.

Abstände gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezone

Art. 31

Gebäude haben gegenüber Zonengrenzen von Landwirtschafts- und Freihaltezone einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Nahaufbau im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen

Art. 32

¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, haben abstands-freie Gebäude gemäss § 269 PBG einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

² In der Kernzone entscheidet die Baubehörde.

Abstellplätze für Motor- fahrzeuge

Art. 33

¹ Bei Wohngebäuden sind pro Wohnung

- bis 2 ½ Zimmer 1 Abstellplatz/Garage,

- ab 3 Zimmer 1,5 Abstellplätze/Garagen,

- für Reihen- und Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze/Garagen pro Haus zu schaffen.

² Bei anderen Nutzungen, im Speziellen für Büro-, Geschäftshäuser und Gewerbebauten, sowie bei besonderen Verhältnissen, ist die Zahl der Abstellplätze gestützt auf die Norm SN 640 281 (Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenkraftwagen) zu bestimmen.

³ Bruchteile von Abstellplätzen/Garagen sind aufzurunden. Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

Besucherparkplätze

Art. 34

Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen sind zusätzlich 20 % der erforderlichen Abstellplätze als Besucherparkplätze verfügbar zu halten, mindestens aber 1 Abstellplatz. Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.

Abstellplätze in der Kernzone

Art. 35

¹ Für jede Wohnung in der Kernzone ist mindestens ein Abstellplatz in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig.

² Die ermittelten Abstellplatzzahlen gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Abstellplatzzahl reduzieren.

Fahrräder und Kinderwagen

Art. 36

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Einstellräume für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen und dgl. bereitzustellen.

Spiel- und Ruheflächen, Begrünung

Art. 37

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohnungen sind in den Wohnzonen 20 % der massgeblichen Grundfläche als Spiel- und Ruhefläche zu gestalten.

² Spiel- und Ruheplätze sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

³ In der Kernzone können die Flächen den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

⁴ Bei der Erstellung von Hauptgebäuden ist in Wohnzonen und in der Kernzone mindestens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen.

Abfall und Kompost

Art. 38

¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfuhrgutes zu schaffen.

² An geeigneter Stelle sind Kompostiermöglichkeiten einzurichten. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

5. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 39

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Aufhebung

Art. 40

Auf diesen Zeitpunkt wird aufgehoben:

Bau- und Zonenordnung vom 22. April 1997 / 5. Mai 1998

8460 Marthalen, 25. April 2010

Namens der Gemeinde (Urnenabstimmung):

Die Gemeindepräsidentin: Barbara Nägeli

Der Gemeindeschreiber: Beat Metzger

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. ARE/130/2010 vom 15. Dezember 2010 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 14. Januar 2011 amtlich publiziert.

