



Gemeinde Maschwanden

Bau- und Zonenordnung

vom 02. Juni 2003

(mit revidierten Richtlinien des Gemeinderates
vom 13. Januar 2015)

INHALT

<u>1. ZONENORDNUNG</u>		Seite
Artikel 1	<i>Zonen</i>	2
Artikel 2	<i>Zonenplan</i>	2
<u>2. KERNZONE</u>		
Artikel 3	<i>Umbauten und Ersatzbauten</i>	2
Artikel 4	<i>Grundmasse Neubauten</i>	3
Artikel 5	<i>Nutzweise</i>	3
Artikel 6	<i>Stellung der Bauten</i>	3
Artikel 7	<i>Dächer</i>	3
Artikel 8	<i>Fassaden, Materialien und Ausrüstungen</i>	4
Artikel 9	<i>Umgebungsgestaltung</i>	4
Artikel 10	<i>Abbrüche</i>	4
Artikel 11	<i>Abstellplätze</i>	5
Artikel 12	<i>Besondere Gebäude</i>	5
Artikel 13	<i>Erholungszone</i>	5
<u>3. INKRAFTTRETEN</u>		
Artikel 14	<i>Inkrafttreten</i>	5

ANHANG

- *Hinweis auf wichtige Gesetze, Verordnungen und weitere Erlasse* 6
- *Richtlinien des Gemeinderates (Fenster, Fenstersprossen, Dächer, Kamine, Sonnenkollektoren und Photovoltaik)* 7 - 8
- *Abstände von Bäumen, Sträuchern, Mauern und Zäunen gegenüber Strassen und Grundstücksgrenzen* 9 - 15

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.

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.

2. KERNZONE

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. 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 | max. | 14 m |
| f) Grenzabstand | min. | 5 m |

* inkl. „Besondere Gebäude“ gemäss § 49 PBG

Art. 5 Nutzweise

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

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. 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.
- 3) Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.
- 4) Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

- 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.

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.
- 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.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1) Die ortsübliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2) Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

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.

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. 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. 13 Erholungszone

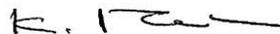
- 1) In der Erholungszone sind die bestehenden, für den Bau und Betrieb eines Schwimmbades erstellten Bauten und Anlagen zulässig.
- 2) Im Zusammenhang mit Erneuerungen, Anpassungen an einen zeitgemässen Ausbaustandard sowie Nutzungsänderungen aufgrund veränderter Bedürfnisse sind massvolle Erweiterungen,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

3. INKRAFTTRETEN

Art. 14 Inkrafttreten

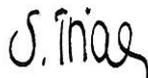
Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 02. Juni 2003



Der Gemeindepräsident:

Koni Messikommer



Die Gemeindeschreiberin:

Sandra Triaca

ANHANG

Hinweise auf wichtige Gesetze, Verordnungen und weitere Erlasse

Bund

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

Kanton

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

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

Richtlinien des Gemeinderates

Fenster

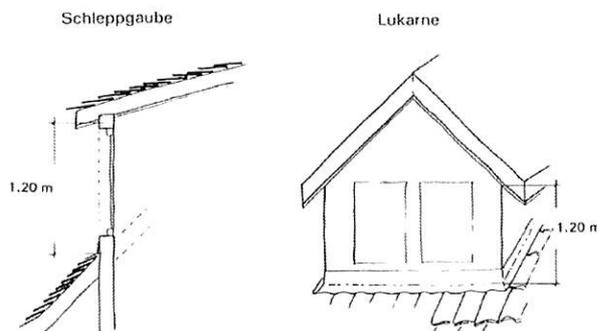
- Die Fenster sind hochrechteckig anzuordnen.
(Ausnahme: Küchen-, Badzimmer und Giebelfenster)
- Pro Fassadenseite können mehrere Fenstertüren bewilligt werden.
- Als Jalousien werden auch Aluminium-Läden toleriert.

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).

Dächer

- Die Belichtung der Dachgeschosse hat über die Giebelfassade zu erfolgen. Es werden nur einzelne Dachflächenfenster 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)

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

1. Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch EGzZGB

1.1 Pflanzen von Bäumen

§ 169

Gegen den Willen des Nachbars dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 60 cm an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf eine Entfernung von 4 m von derselben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

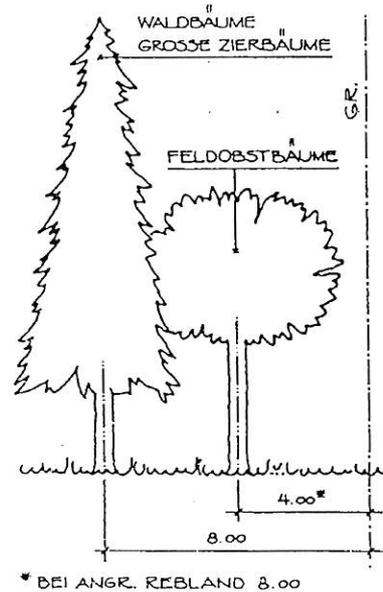
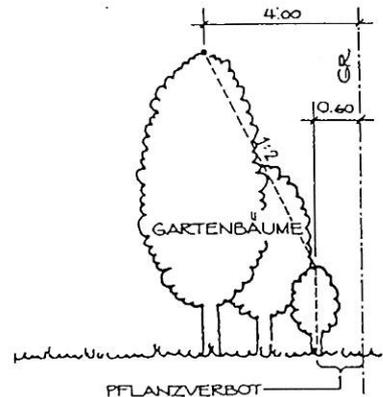
§ 170

Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume, wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden. Besteht das angrenzende Grundstück aus Rebland, so ist auch für die Bäume der letzteren Art ein Zwischenraum von 8 m zu beobachten.

Baumschulpflanzungen dürfen nicht näher als 1 m an die nachbarliche Grenze gesetzt werden. Die in § 173 festgesetzte Verjährung läuft nicht, solange die Baumschule besteht.

§ 171

Besteht das angrenzende Land aus Waldboden, so dürfen Sträucher und Bäume jeder Art nicht näher als 50 cm an der Grenze stehen und fällt die Pflicht, sie unter der Schere zu halten, weg.



§ 172

Soweit Wald an Wald grenzt, ist die Marklinie auf mindestens 50 cm nach jeder Seite hin offen zu halten. Neuanpflanzungen oder die Nachzucht von bereits vorhandenen Waldes dürfen von keiner Seite näher als auf 1 m Abstand von der Grenze vorgenommen werden.

Der Grenze des Kulturlandes entlang darf die Nachzucht von Wald nicht näher als auf 2 m Abstand von der Grenze erfolgen, Flurwegen entlang nicht näher als auf 1 m.

Wird Kulturland in Wald umgewandelt, so ist von benachbartem Kulturland ein Abstand von 8 m zu beobachten.

§ 173

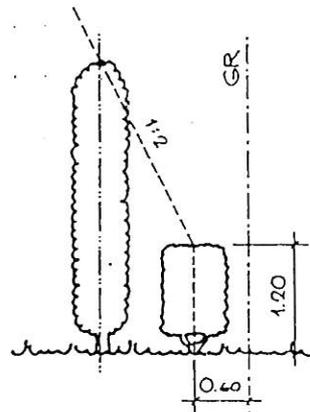
Die Klage auf Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, welche näher an der Grenze stehen, als nach den vorstehenden Bestimmungen gestattet ist, steht nur dem Eigentümer des benachbarten Landes zu; sie verjährt nach fünf Jahren seit der Pflanzung des näher stehenden Baumes oder bei Nachzucht von Wald dem Abtrieb des alten Bestandes.

§ 174

Bäume, welche infolge des früheren Rechtes oder der Zulassung des Nachbarn näher an der Grenze stehen, werden zwar in ihrem Bestand geschützt; wenn sie aber abgehen, so tritt für die Neuanpflanzung und für die Nachzucht wieder die Regel ein.

§ 177

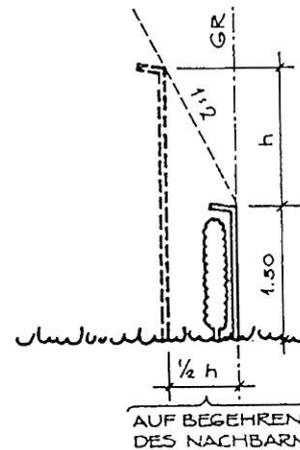
Grünhecken dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht näher, als die Hälfte ihrer Höhe beträgt, jedenfalls aber nicht näher als 60 cm von der Grenze gehalten werden.



1.2 Einfriedigung

§ 178

Andere Einfriedigungen, wie sogenannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, welche die Höhe von 150 cm nicht übersteigen, darf der Eigentümer an der Grenze anbringen und daran auch Spaliere ziehen. Wenn die Einfriedigungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden.



2. Abstände gegenüber Strassen

gemäss Strassenabstandsverordnung SAV

2.1 Begriffe

§ 4

Strassen im Sinne dieser Verordnung sind öffentliche und private Strassen und Plätze, Rad- und Fusswege, die nicht ausschliesslich privatem Gebrauch dienen; grundstückinterne Strassen jedoch nur, soweit sie als gesetzliche Zufahrt Verwendung finden.

Vorbehalten bleibt die Gesetzgebung über die Nationalstrassen.

§ 5

Die Strassengrenze wird nach den Grundsätzen von § 267 PBG in Verbindung mit § 15 ABV ermittelt.

Ist eine Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut und steht in absehbarer Zeit kein Ausbau bevor, kann ab hinterkant Gehweg bzw. unter Beachtung eines Schutzstreifens von $0,5-1$ m - je nach Art der Strasse und den örtlichen Verhältnissen - gemessen werden. In diesen Fällen ist für Mauern und Einfriedigungen im Grundbuch ein Beseitigungs-, Anpassungs- und Minderwertrevers anzumerken.

§ 6

Die Höhe wird ab der maximalen Höhenlage der dem fahrenden oder ruhenden Verkehr dienenden Fläche auf der jeweiligen Anstösserseite bestimmt.

2.2 Vorschriften für Pflanzen

§ 14

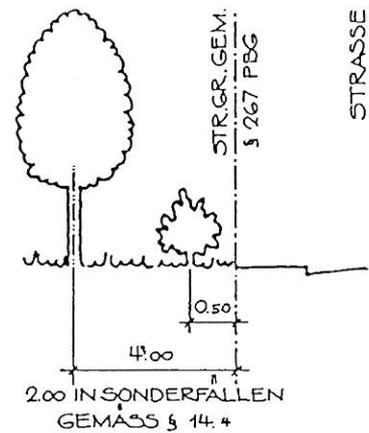
Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs.1 einzuhalten:

- a) Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm;
- b) andere Pflanzen: ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m.

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- oder Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

§ 15

Wählt der Grundeigentümer den Abstand von § 14 Abs.2 oder misst er die Abstände von der Grenze einer noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebauten Strasse gemäss § 5 Abs.2, kann die entschädigungslose Beseitigung von Pflanzen verfügt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht gewahrt bleibt.



§ 16

Auf der Innenseite von Kurven sowie bei Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang zu dieser Verordnung freizuhalten.

In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten; zwischen 0,8 m und 3 m Höhe dürfen auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

Der Grundeigentümer oder Bewirtschafter kann die Grenze des Sichtbereichs bei Gemeindestrassen durch die örtliche Baubehörde, bei Staatsstrassen durch den Kreisingenieur des kantonalen Tiefbauamtes unentgeltlich bestimmen lassen.

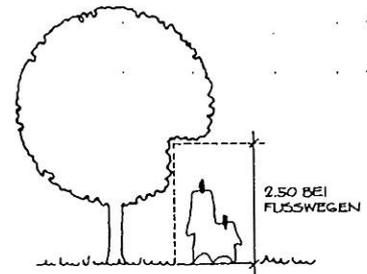
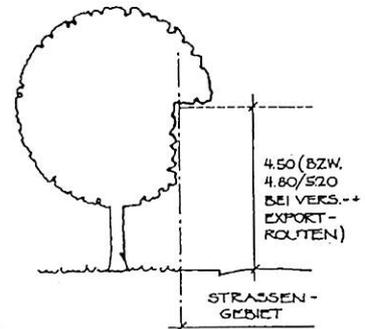
§ 17

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4,5 m Höhe zu wahren.

An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4,8 bzw. 5,2 m zu vergrössern.

Bei Rad- und Fusswegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2,5 m verkleinert werden.

Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.

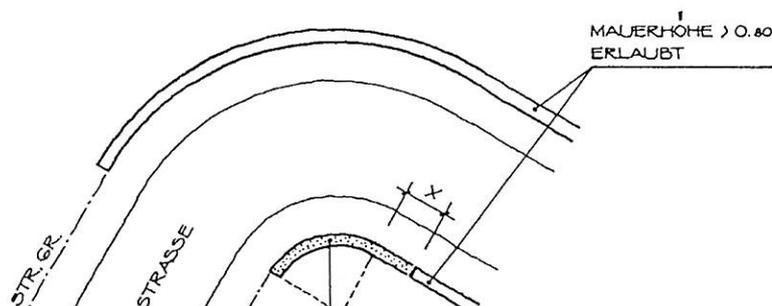


2.3 Vorschriften für Mauern und Einfriedigungen

§ 7

Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen an die Strassengrenze gestellt werden:

- a) offen Einfriedigungen;
- b) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu 0,8 m Höhe in allen Strassenbereichen;
- c) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von über 0,8 m Höhe an geraden Strassenstrecken und an der Aussenseite von Kurven.



X = VON FALL ZU FALL ZU BESTIMMEN. ZU BEACHTEN SIND: AUSBAUGESCHWINDIGKEIT, ERFORDERLICHE SICHTWEITEN, BLICK AUF SIGNALE UND WEGWEISER (S. VSS-NORMALIEN).

§ 8

Bei Mauern und geschlossenen Einfriedigungen von über 0,8 m Höhe an der Innenseite von Kurven sowie im Bereich sich verzweigender Strassen und von Ein- und Ausfahrten entscheidet die örtliche Baubehörde über die Pflicht zur Einhaltung eines Abstandes und über dessen Mass.

Die Verkehrssicherheit beurteilt sie dabei insbesondere nach folgenden Gesichtspunkten:

- Oertliche Verhältnisse (Siedlungsgebiet, freie Landschaft, Wald, Topografie des angrenzenden Landes);
- Innenradius der Kurven bzw. Winkel der sich verzweigenden Strassen.
- Die Anordnungen haben sich an das verhältnismässig Notwendige zu halten.

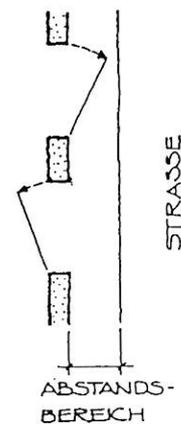
§ 11

Auf der strassenzugewandten Seite dürfen Mauern und Einfriedigungen keine vorspringenden Bestandteile aufweisen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen können.

Eingebaute Türen und Tore dürfen sich in der Regel nicht in den Abstandsbereich öffnen lassen.

§ 12

Die Verwendung von spitzen oder scharfen Materialien zur Grundstückabgrenzung gegenüber Strassen ist bis zu einer Höhe von 2,5 m untersagt.



3. Pflanzen von Bäumen auf öffentlichen Strassen

§ 174 bis

Gegen das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Strassen, Plätzen und Fusswegen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden, wenn eine Entfernung von mindestens 5 m von der Verkehrsbaulinie oder der sonstigen Baubegrenzungslinie beobachtet wird. Auf bestehenden derartigen Anlagen dürfen abgehende Bäume und Sträucher auch bei geringerem Abstand durch neue ersetzt werden.

gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch EGZZGB

