



gemeinde maur

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

ERLÄUTERUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31087 - 19.12.2022

Inhalt

DIE VORLAGE IN KÜRZE	4
EINLEITUNG	6
1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG	7
1.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	7
1.2 Revision Richtplan Verkehr	9
1.3 Revisionsumfang und Kernthemen	10
1.4 Revisionsablauf	10
1.5 Mitwirkung	11
1.6 Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20.9.2022	12
2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN	13
2.1 Sachpläne und Inventare des Bundes	13
2.2 Kantonaler Richtplan	14
2.3 Kantonale Inventare und Schutzverordnungen	16
2.4 Regionaler Richtplan	17
2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe	19
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN	20
3 KERNZONEN	21
3.1 Die wichtigsten Änderungen im Überblick	21
3.2 Hinweise zu den Kernzonen Weiler	22
3.3 Kernzonenpläne Weiler	24
3.4 Kernzonen (Zonenplan)	29
3.4 Kernzonenbestimmungen (Art. 3 bis 12 BZO)	33
4 WOHNZONEN- UND WOHN-/GEWERBEZONEN	39
4.1 Problemstellung und Analysen Wohnzone W1	39
4.2 Neue Regelungen für die Wohnzone W1	42
4.3 Anpassungen im Zonenplan	45
4.4 Grünflächenziffer	47
5 GEWERBEZONEN	49
5.1 Bestimmungen für die Gewerbezone	49
6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	49
6.1 Anpassungen im Zonenplan	49
7 ERHOLUNGSZONEN	50
7.1 Anpassungen im Zonenplan	50
7.2 Bestimmungen zur Erholungszone	51
8 GESTALTUNGSPLANPFLICHT	51
9 WEITERE ANPASSUNGEN IN DER BZO	53

10 TECHNISCHE ANPASSUNGEN IM ZONENPLAN	57
11 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN NEUEN MESSWEISEN UND BAUBEGRIFFEN (IVHB)	59
11.1 Einleitung	59
11.2 Wichtigste Neuerungen	60
AUSWIRKUNGEN	63
12 BERICHTERSTATTUNG	64
12.1 Gemeindeentwicklung	64
12.2 Umwelt	66
12.3 Kantonaler Mehrwertausgleich	70
12.4 Kommunaler Mehrwertausgleich	72
12.5 Berücksichtigung der Vorgaben aus dem räumlichen Entwicklungskonzept	72
13 FAZIT	73

Auftraggeberin

Gemeinde Maur
Zürichstrasse 8
8124 Maur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Adrian Grütter

Titelbild

Hafen Maur

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Veraltete Planungsinstrumente

Der heutige Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie die Kernzonenpläne wurden vor rund 20 Jahren durch die Stimmbevölkerung erlassen. Die Vorgaben des Bundes, des Kantons Zürich und der Planungsregion ZPG haben sich in diesem Zeitraum wesentlich gewandelt. Anfang 2020 hat die Gemeinde Maur daher den Prozess zur Revision der Ortsplanung gestartet.

Räumliches Entwicklungskonzept

In einem ersten Schritt hat der Gemeinderat ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Diese Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung bildet die konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Revision der Nutzungsplanung

Der Gemeinderat Maur hat die aufgrund der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung bereinigte Revisionsvorlage am 27.6.2022 zuhanden der Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung verabschiedet. Folgende kommunale Planungsinstrumente sind Gegenstand der Gemeindeversammlung:

- Zonenplan
- Kernzonenpläne
- Bau- und Zonenordnung (BZO)

Überdies wird der kommunale Richtplan Verkehr revidiert. Dazu wurde ein separater Planungsbericht verfasst.

Kernthemen der Revision

Kernthemen dieser Revision sind:

- Die Kernzonenbestimmungen und die Kernzonenpläne
Die Festlegungen in den Kernzonenplänen werden mit Fokus auf die Umgebungsgestaltung und die Gestaltung der wichtigen Ausserräume präzisiert und wo möglich vereinfacht.
- Erhalt der Siedlungsdurchgrünung
Die prägende Siedlungsdurchgrünung soll erhalten bleiben und mittels Grünflächenziffer in der BZO verankert werden.
- Wohnzonen W1
In der lockeren Wohnzone kann heute ohne Vorgabe einer Ausnützungsziffer gebaut werden, was zu Massstabssprüngen im gewachsenen Umfeld führt. Im Rahmen der Revision wird eine Ausnützungsziffer von 0.25 eingeführt. Verzichtet ein Grundeigentümer auf Nutzflächen im Untergeschoss, darf die Ausnützungsziffer auf 30 % erhöht werden.
- Neue Messweisen und Baubegriffe
Die BZO wird im Rahmen dieser Revision auf die Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss PBG-Revision vom 1. März 2017 überführt.

Bericht zur Mitwirkung

Die öffentliche Auflage dauerte vom 8. Oktober 2021 bis zum 7. Dezember 2021. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Sämtliche Eingaben sind im Bericht zur Mitwirkung zusammengefasst. In diesem Bericht ist ersichtlich, welche Änderungsanträge durch den Gemeinderat berücksichtigt wurden und Eingang in die Revisionsvorlage fanden.

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die aufgrund der Anhörung und öffentlichen Auflage bereinigten Dokumente wurden der Gemeindeversammlung am 19. September 2022 (Reservedatum 20. September 2022) zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Gemeindeversammlung hat die Revisionsvorlage am 20. September 2022 mit wenigen Änderungen beschlossen.

EINLEITUNG



1 REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

1.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

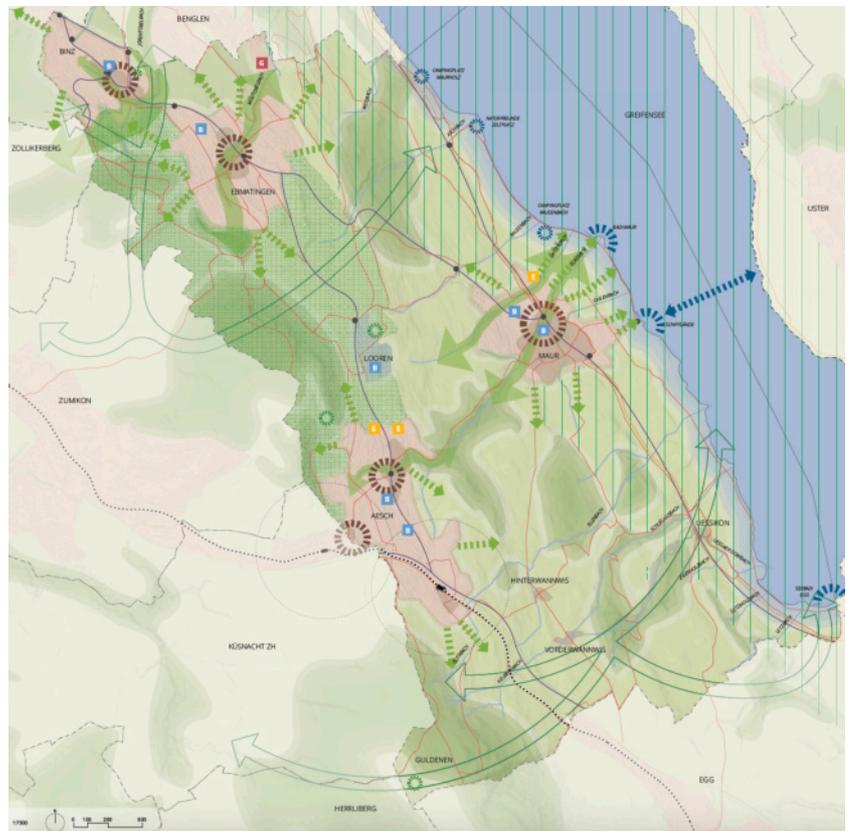
Ortsplanungsrevision

Anfang 2020 hat die Gemeinde Maur den Prozess zur Revision der Ortsplanung gestartet.

Als Grundlage wurde im ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses legt die Zielsetzungen für die Entwicklung der verschiedenen Ortsteile, der Landschaft und des Verkehrs fest. Das REK besteht aus einer Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet sowie Zielbilder für jeden Ortsteil.

REK Gesamtschau

Landschaft	Offene Landschaft ist als Produktions- und Naherholungsraum zu erhalten. Landschaftsschutzgebiet als vielfältiger Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten. Extensiv genutzte Fläche erhalten und ökologische Vernetzung des Landschaftsförderungsgebiets fördern. Ökologische Vernetzung fördern. Siedlungsänder ökologisch und gestalterisch aufwerten Massvolle Entwicklung der Naherholungsgebiete und -anlagen ermöglichen Bedarfsgerechte Entwicklung der Freizeiteinrichtungen mit Wasserbezug (Badi, Schifflände) ermöglichen
Siedlung	Struktur der Ortskerne erhalten und stärken (Ortsbildschutz) / Versorgungsangebot sicherstellen / Strassennetze ortsbildgerecht gestalten Qualitätsvolle Siedlungserneuerung ermöglichen / Quartierbildverträgliche Verdichtung ermöglichen Historische Kerne als Zeitzeugen und Identitätsstiftendes Erbe bewahren und pflegen Standort Looren für die Sekundarschule und Sportanlagen erhalten
Verkehr	Verbindungen in die Natur und zu den Naherholungsräumen mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten Naherholungsnetz für den Langsamverkehr attraktiv ausbauen und sicher ausgestatten ÖV Haltestellen bedarfsgerecht ausgestatten
Informationsinhalt	Wald Gewässer Uferbereich Forchbahn Kurschiff Maur < -> Uster Wichtige Verkehrsverbindung Skatingroute Schweiz/Mobil Vorranggebiet Bildungseinrichtung Vorranggebiet Gewerbe Langfristiges Entwicklungsgebiet 500m Radius Einzugsgebiet Haltestelle Forchbahn



Breite Mitwirkung der Bevölkerung

Dem Gemeinderat war es wichtig, dass die Bevölkerung, die politischen Parteien und weitere interessierte Kreise sich frühzeitig in den Planungsprozess einbringen können. Daher wurden die Stossrichtungen und Inhalte des REK mit der Bevölkerung diskutiert und reflektiert. Die Mitwirkung erfolgte aufgrund der dazumal aktuellen Lage (Covid-19-Pandemie) nicht wie üblich mittels klassischer Workshops, sondern mit elektronischen Hilfsmitteln.

Auftakt des Mitwirkungsprozesses bildete eine digitale Inputveranstaltung. Die Gedanken und Überlegungen im Raumentwicklungskonzept wurden am 18. Februar 2021 digital in einem Live-Stream übertragen.

Über 100 Personen nutzten diese Chance und nahmen digital teil. Im Anschluss konnten digital Fragen gestellt werden, welche gesammelt und anschliessend live beantwortet wurden.

Die Inputveranstaltung bildete den Startschuss für eine Online-Mitwirkung. Vom 19. Februar bis 20. März 2021 hatten die interessierten Einwohnerinnen und Einwohner die Gelegenheit, die REK-Inhalte online zu kommentieren.

Zusätzlich fanden für die Ortsteile Uessikon und Maur (16.3.2021), Ebmatingen und Binz (17.3.2021) sowie Aesch mit Scheuren und Forch (18.3.2021) digitale Sprechstunden (Videokonferenzen) statt, an denen die Kernthemen des REK mit der interessierten Bevölkerung besprochen werden konnten. Auch diese (digitalen) Sprechstunden wurden gut genutzt.

Das aufgrund der Mitwirkung bereinigte REK wurde danach durch den Gemeinderat verabschiedet. Die nachfolgenden Ziele der künftigen Gemeindeentwicklung bilden die Richtschnur der Revision der kommunalen Planungsmittel.

Mit Bezug zur Landschaft bauen

- Wir streben ein gemässigttes Wachstum, angepasst an die bestehende Infrastruktur, an.
- Die Raumentwicklung der Dörfer berücksichtigt die landschaftlichen Qualitäten, die durch die Lage im Naturraum zwischen dem Pfannenstiel und dem Greifensee bestimmt werden.
- Den Übergang von der Siedlung zur Landschaft bilden wir schonungsvoll aus.

Bauland haushälterisch nutzen

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit guter Qualität. Es wird kein neues Bauland eingezont.
- Wir steuern die Siedlungserneuerung. Die vorhandenen Nutzungsreserven sollen bei der Erneuerung genutzt werden.

Ortskerne aufwerten und stärken

- Die Ortskerne werden baulich verdichtet. Mit Neubauten und aufgewerteten Freiräumen stärken wir die Ortskerne.

Attraktive Verbindungen zwischen den Ortsteilen schaffen

- Das Angebot für den Langsamverkehr (Fussgänger/-innen und Velofahrer/-innen) optimieren wir weiter.

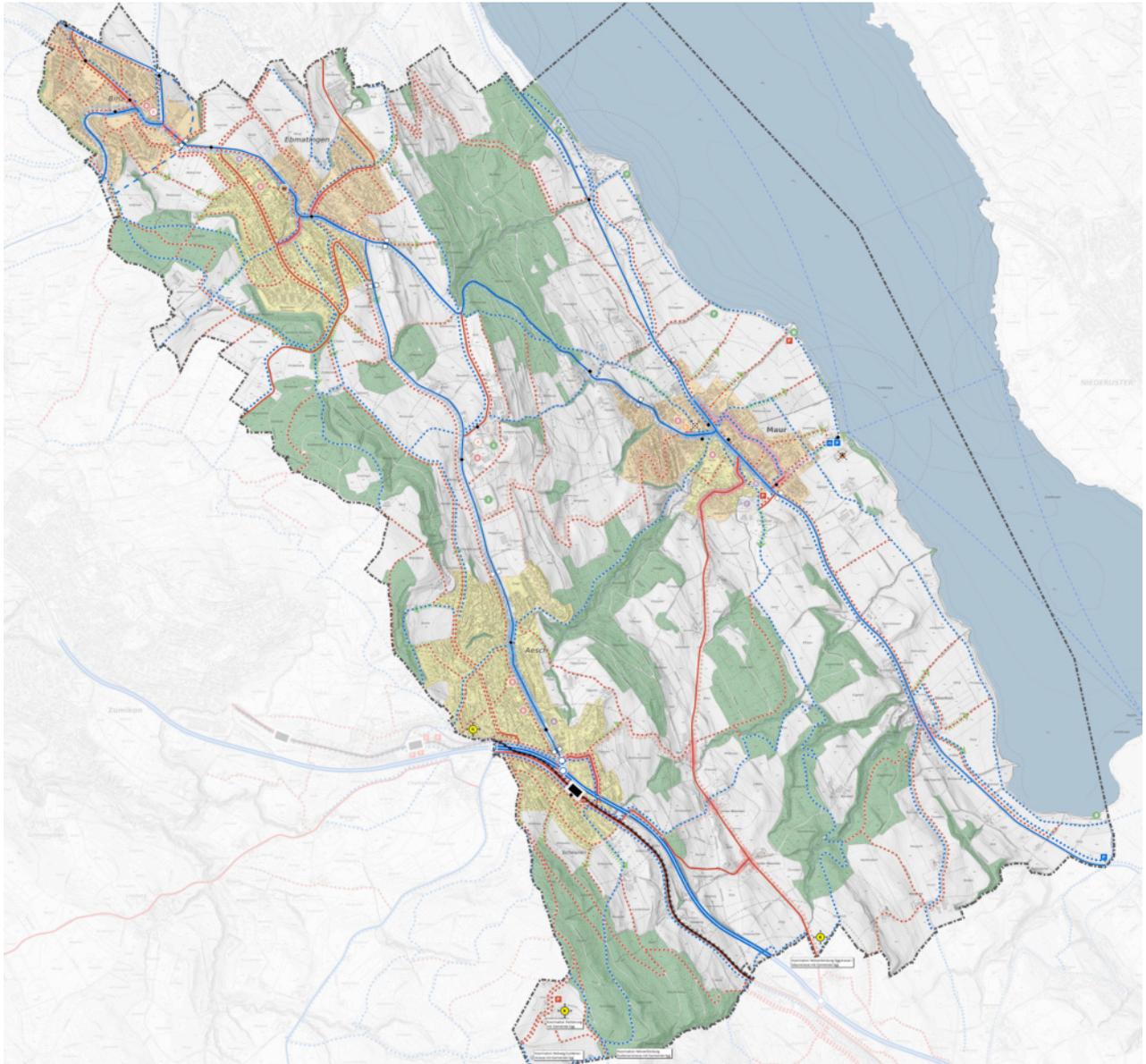
Siedlungsökologie fördern

- Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums messen wir eine hohe Bedeutung bei. Die Siedlungsdurchgrünung wird erhalten und gefördert.
- In den Ortsteilen sollen neue Grün- und Freiräume entstehen. Die ökologische Vernetzung verbessern wir insbesondere entlang der Fliessgewässer.

1.2 Revision Richtplan Verkehr

Richtplanung

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des REK und den Vorgaben aus den übergeordneten Planungsinstrumenten wird der Richtplan Verkehr revidiert. Die Revisionsvorlage wurde zeitgleich mit der Revision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Der separate Bericht zur Revision des Richtplans zeigt die Festlegungen, die für die Behörden zur Richtschnur in Verkehrsfragen werden.



1.3 Revisionsumfang und Kernthemen

Revisionsbedarf

Das räumliche Entwicklungskonzept 2020 und die durch den Kantonsrat beschlossenen Änderungen im PBG sowie die übergeordneten Vorgaben in den kantonalen und regionalen Richtplänen sind Anlass, die Bau- und Zonenordnung (BZO) Maur aus dem Jahr 2010 grundlegend zu überarbeiten und zu aktualisieren.

Gleichzeitig werden mit dieser Teilrevision die neuen Begriffe und Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Revision der Nutzungsplanung

Gegenstand der Revision sind:

- Zonenplan 2010
- Bau- und Zonenordnung 2010
- Ergänzungspläne der Kernzonen 2012 (Kernzonenpläne)

Nicht Gegenstand der Revision

Nicht Gegenstand dieser Revision sind:

- die Gewässerabstandslinien
- die Waldabstandslinienpläne (Ergänzungspläne)
- Überprüfung der kommunalen Verkehrsbaulinien
- Einführung Mehrwertausgleich (wird nachgelagert umgesetzt)

1.4 Revisionsablauf

Arbeitsschritte

Die Revision der Nutzungsplanung schliesst unmittelbar an die Arbeiten zum räumlichen Entwicklungskonzept an und läuft wie folgt ab:

Bis September 2021

- Entwurf Revisionsvorlage / Beratungen in der eingesetzten Arbeitsgruppe

Oktober 2021

- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden informeller Mitwirkung und Mitwirkungsverfahren

8. Oktober bis 7. Dezember 2021

- Mitwirkung gemäss § 7 PBG: kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage

November 2021

- Öffentliche Informationsveranstaltung
- Auswertung der kantonalen Vorprüfung und der Einwendungen / Bereinigung der Vorlage

10. Mai 2022

- Information der Bevölkerung über das Ergebnis der Mitwirkung und der Anhörung

27. Juni 2022

- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

19./20. September 2022

- Gemeindeversammlungen
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation Genehmigung mit Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

1.5 Mitwirkung

Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG

Die Revisionsvorlage wurde vom 8. Oktober 2021 bis zum 7. Dezember 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zu den Revisionsinhalten äussern und Änderungsanträge einreichen (§ 7 PBG).

Zudem wurden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Stellungnahme eingeladen.

Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der Mitwirkung und Anhörung wurde ein separater Bericht zur Mitwirkung ausgearbeitet. Der Bericht zur Mitwirkung gibt auch Auskunft über das Ergebnis der beiden kantonalen Vorprüfungen. Überdies werden darin die Bereinigungen erläutert, die nach der öffentlichen Auflage Eingang in die Revisionsvorlage finden.

Über die nicht berücksichtigten Änderungsanträge wird gesamthaft bei der Festsetzung der Planungsinstrumente durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Negative Vorwirkung

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die "strengeren" Bestimmungen einzuhalten sind.

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des alten PBG und der dazugehörigen Verordnungen beurteilt.

1.6 Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20.9.2022

Beschlossene Änderungen

Die aufgrund des Mitwirkungsverfahrens bereinigte Revisionsvorlage wurde der Stimmbevölkerung an der Gemeindeversammlung im September 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Stimmbevölkerung hat die Gesamtrevision an zwei Abenden intensiv diskutiert und am 20.9.2022 festgesetzt. Die Stimmbevölkerung hat gegenüber der vom Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegten Vorlage folgenden Änderungen beschlossen (siehe kursive Textstellen):

BZO

- Art. 23 Abs. 1 (Ergänzung):
Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in der Kernzone *und Wohnzone W1*.
- Art. 34:
Streichung Abs. 1 und sinngemässe Anpassung des Abs. 2. Untergeschosse dürfen neu zu 100% genutzt werden (Vorschlag GR 50%).
- Art. 39 Abs. 2 (Ergänzung und Streichung):
Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garage-einfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind *ökologisch wertvoll* zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse *oder für die Sonnenenergie* genutzt werden. ~~Beim Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine extensive Flachdachbegrünung umzusetzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.~~
- Art. 40 Abs. 1 BZO:
Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten neu 1/2 der Fassadenlänge messen (bisher 1/3). Bei Attikageschossen gilt weiterhin die Drittelsregelung.
- Art. 43 Streichung Abs. 1 und 2.
Veloabstellplätze sollen auch in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen, was in Art. 43 Abs. 1 ergänzt wird. Die Gemeindeversammlung lehnt den Vorschlag ab, wonach pro Zimmer in der Regel ein Veloabstellplatz zu realisieren ist.

Kernzonenpläne

- Kernzonenplan Aesch:
Löschung des Freiraums auf dem Grundstück 6932.

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Sachpläne und Inventare des Bundes

Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Durch Maur führen mehrere historische Wegverbindungen von regionaler und lokaler Bedeutung. Einige Teilabschnitte weisen dabei Substanz bis viel Substanz auf und sind daher im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) aufgeführt.

Die historischen Verbindungen helfen, die Entstehung des Strassen- und Wegnetzes in Maur zu verstehen. Wo die Wegverbindungen heute noch vorhanden und Bestandteil des Netzes sind, sollen sie, wo dies zweckmässig ist, weiterhin im kommunalen Richtplan Verkehr abgebildet werden. Die im IVS aufgeführten Strassen sind bei Planungen zu beachten. Die Kantonsarchäologie ist bei Bauvorhaben in archäologischen Zonen und im Bereich von Objekten des IVS frühzeitig mit einzubeziehen.

IVS Karte

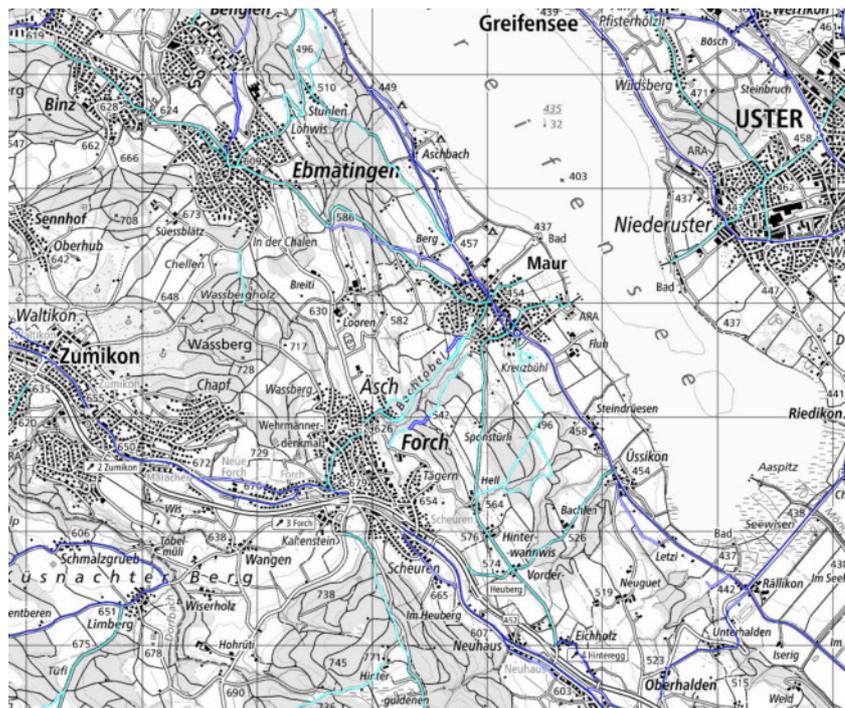
Quelle geo.admin.ch

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf



Weitere Inventare des Bundes

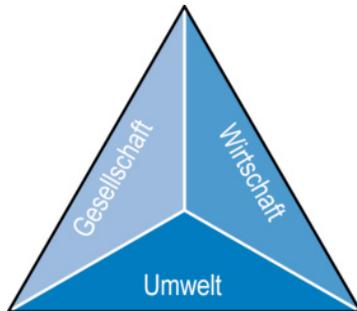
Weitere Bundesinventare sind:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Die beiden Inventare treffen keine Festlegungen für das Gemeindegebiet von Maur.

Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Dreieck der Nachhaltigkeit



2.2 Kantonaler Richtplan

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan 2018 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung und damit auch für die Verkehrsinfrastrukturen gelten folgende Leitlinien:

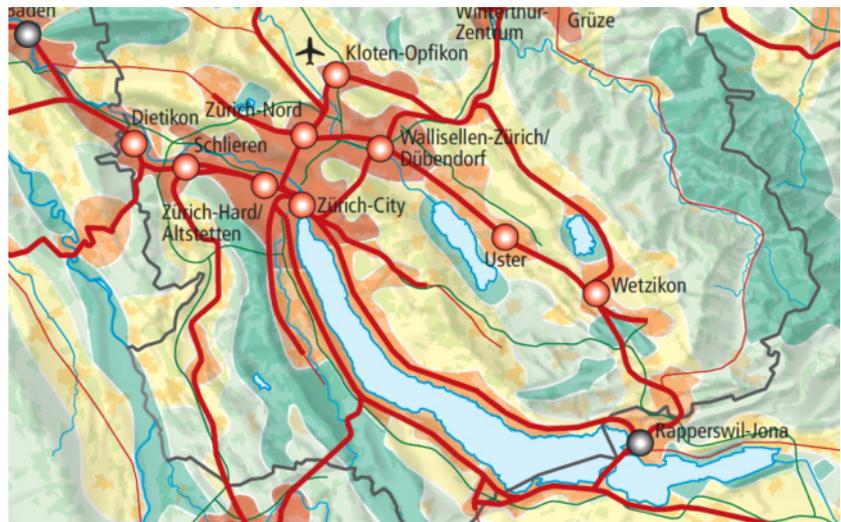
1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2018, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Ausschnitt Raumentwicklungskonzept Kanton Zürich

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft



Handlungsraum "Landschaft unter Druck"

Gemäss den Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden. Das Gemeindegebiet von Maur ist als "Landschaft unter Druck" bezeichnet. Entlang des Greifensees liegt die Naturlandschaft gemäss Raumordnungskonzept.

Die räumliche Entwicklung soll zu 80 % in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" und zu 20 % in der "Landschaft unter Druck", "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft" stattfinden.

Aus kantonaler Sicht wird demnach auf dem Gemeindegebiet von Maur eine gemässigte Entwicklung angestrebt.

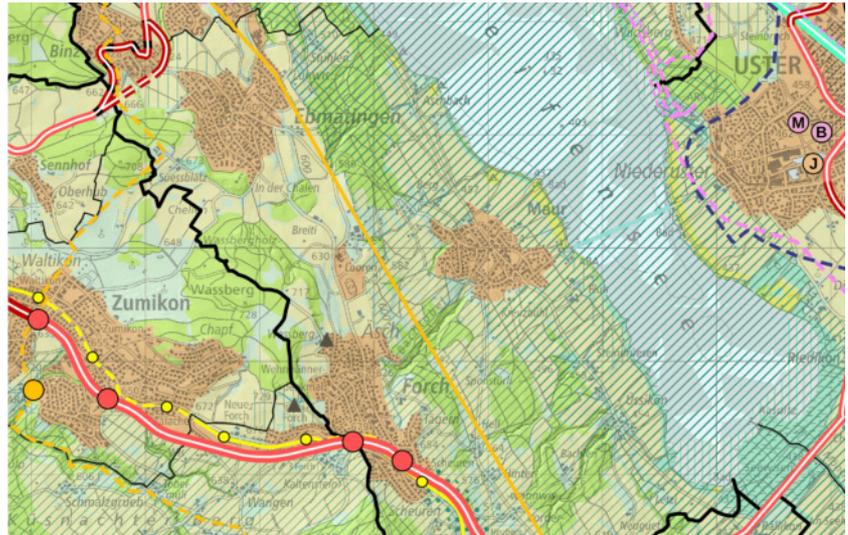
Siedlungsgebiet

Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden.

Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich

Siedlung	
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft	
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindungsgebiet
	Freihaltegebiet
	Übriges Gebiet
	Streusiedlungsgebiet



Verzicht auf Einzonungen

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden.

Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, da mit Ausnahme von kleineren Arrondierungen keine neuen Bauzonen zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgeschieden werden. Ausnahme bildet die Parzelle Kat.-Nr. 8043 bei der Kreuzung Aschstrasse-Im Bränneli, die von der Freihalte- wieder in die Kernzone überführt wird. Die Parzelle war früher bereits eingezont.

2.3 Kantonale Inventare und Schutzverordnungen

Schutzwürdiges Ortsbild

Der Ortsteil Maur besitzt ein schutzwürdiges Ortsbild von überkommener Bedeutung. Das Inventar der Ortsbilder von überkommener Bedeutung trifft zahlreiche Festlegungen, welche behördenverbindlich sind. Inventar- und Schutzobjekte sind bei Planungen zu berücksichtigen. Die kantonale Denkmalpflege ist bei Bauvorhaben an überkommunalen Schutzobjekten und im unmittelbaren Bereich von diesen frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

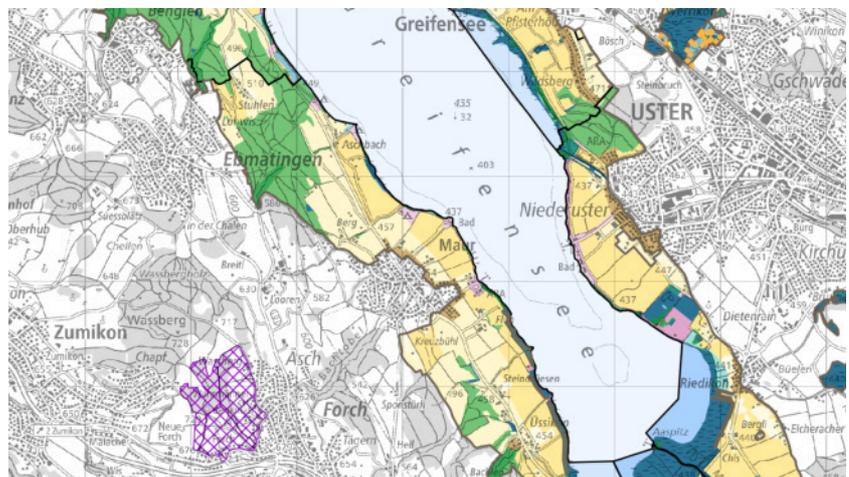
-  Ortsbildperimeter
(Perimeter im Sinne von Ziffer 1.4.1.3 Anhang BVV:
Beurteilung durch Baudirektion)
- BEBAUUNGSSTRUKTUR**
-  Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
(Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Uebrige Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
- FREI- UND AUSSENRAUMSTRUKTUR**
-  Wichtige Freiräume
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
-  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz-
und Freiräumen
-  Raumwirksame Mauern
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Ortstypische Elemente
(Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)



Verordnung zum Schutz des Greifensees

Der Greifensee und seine Ufer sind von grossem biologischem und landschaftlichem Wert. Die Verordnung zum Schutz des Greifensees vom 3. März 1994 trifft zahlreiche Schutzanordnungen, welche zu respektieren sind. Bauten und Anlagen an der Siedlungsrandzone müssen gut in das Bild der Greifenseelandschaft eingefügt werden.

- Landschaftsschutzzonen**
-  III, IIIA
-  IIIB
-  IIIC
- Waldschutzzonen**
-  IV, IVA
-  IVA BV
-  IVB
-  IVW, IVC, IVL
-  IVS
-  IVS2
-  IVS1
- Weiler- und Siedlungsrandzonen**
-  VII



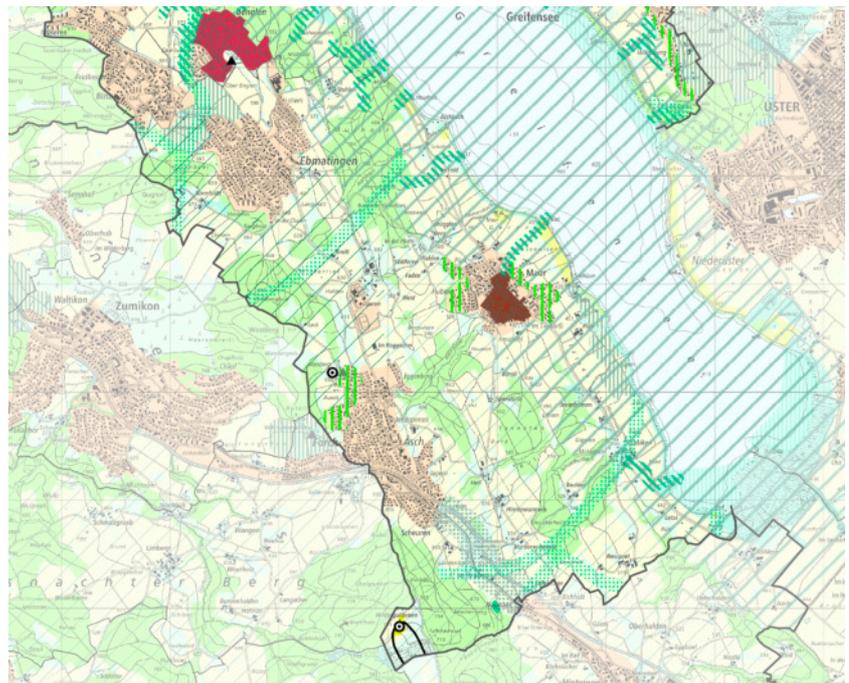
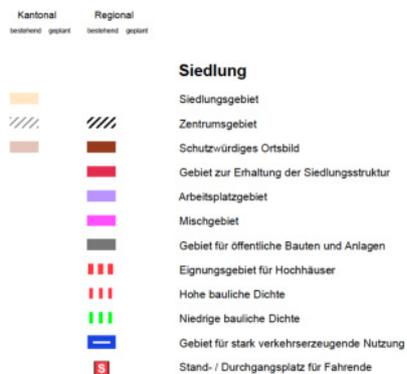
2.4 Regionaler Richtplan

Festsetzung neuer Richtplan

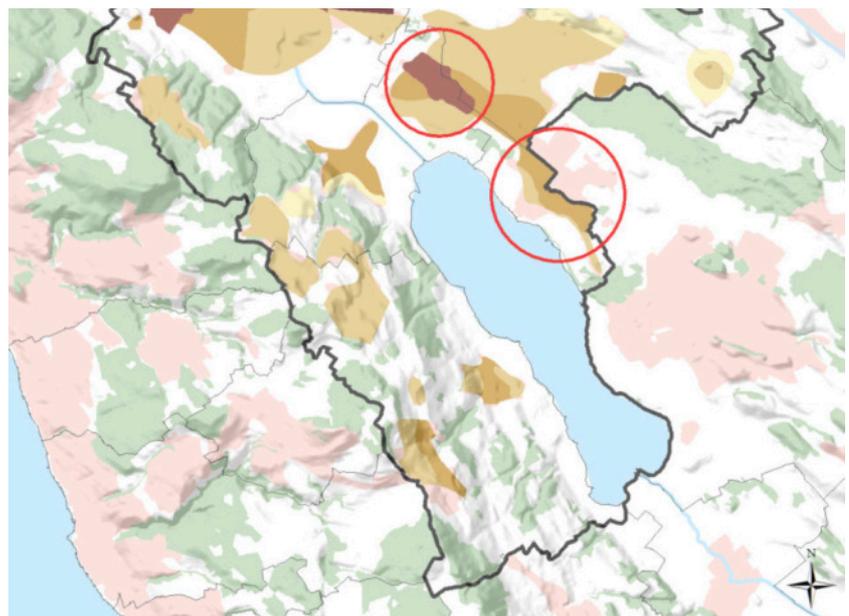
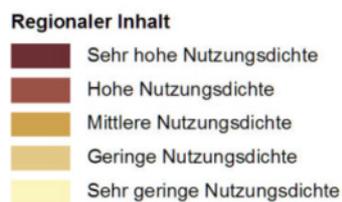
Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher.

Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Ausschnitt Richtplan Region Glattal
 (12.5.21)

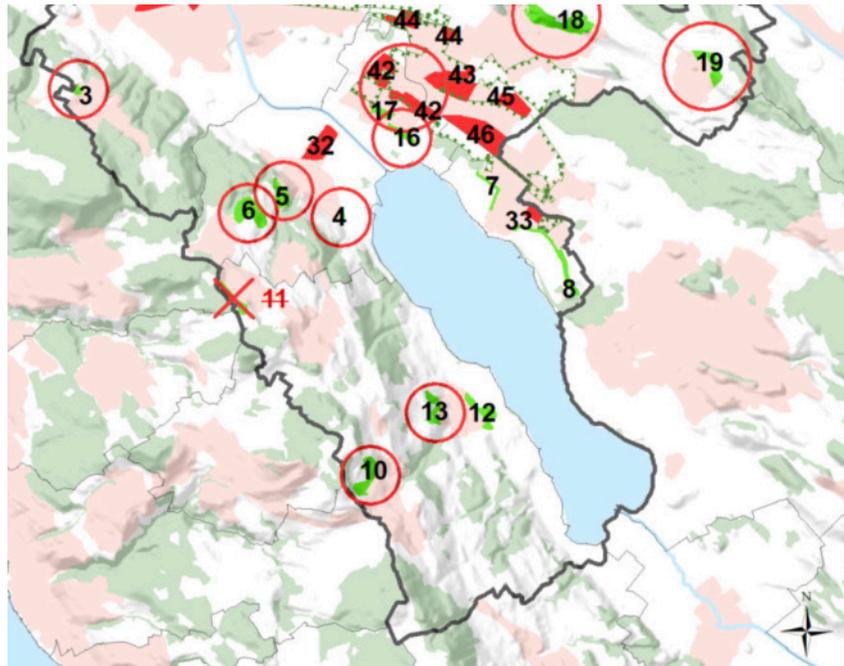


Richtwerte bauliche Dichte und Zielwert
 Nutzungsdichte (Stand 24. Juni 2020)



Richtwerte bauliche Dichte und Zielwert
Nutzungsdichte (Stand 24. Juni 2020)

Regionaler Inhalt
■ Niedrige bauliche Dichte
■ Hohe bauliche Dichte
□ Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf bezüglich Sanierung und Aufwertung von Wohnbauten



Hinweis auf die Revision 2019

In der Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans (RRP) wurden alle Gebiete mit der Festlegung „Niedrige bauliche Dichte“ überprüft. Bei einigen Gebieten wurde die Gebietsabgrenzung angepasst und einige wurden unverändert beibehalten.

Die Gebiete 10 und 13 sind landschaftlich exponierte Lagen, in welchen auch weiterhin Bebauungen entstehen sollen, welche in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

Das Gebiet Gütsch im Ortsteil Binz (Nr. 11 in der Abbildung) wurde als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte aus dem regionalen Richtplan gestrichen.

Mindestdichten

Gemäss den regionalen Richtplanfestlegungen ist das Gemeindegebiet von Maur einer niedrigen bis mittleren baulichen Dichte zugeteilt:

- Mittlere Nutzungsdichte (100–150 K / ha Bauzone)
- geringe Nutzungsdichte (50–100 K / ha Bauzone)

Verweis auf § 49a PBG

Zu beachten sind die Mindestdichten gemäss § 49a PBG.

Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

*bei eingeschossigen Zonen 20 %
bei zweigeschossigen Zonen 30 %
bei dreigeschossigen Zonen 50 %
bei viergeschossigen Zonen 65 %
bei mehr als viergeschossigen Zonen 90 %*

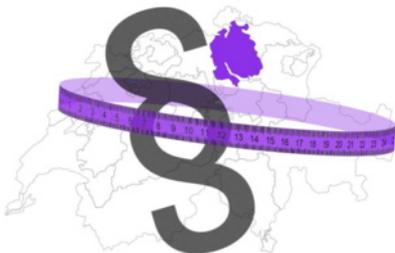
Vorgaben für die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

Die Festlegung "niedrige bauliche Dichte" ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Im Einzelnen sollen dabei folgende Richtlinien beachtet werden:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschoszzahlen auf zwei Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25 m)
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere
- Gut gestaltete Siedlungsränder

2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe

Umsetzung IVHB



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Anpassung an das neue PBG

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit.

Berücksichtigung

Die Gemeinde Maur nimmt die vorliegende Revision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONS- INHALTEN



3 KERNZONEN

3.1 Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Grundhaltung

Der dörfliche Charakter der verschiedenen Ortsteile und Weiler von Maur soll erhalten werden. Für Erneuerungen oder Neubauten soll Raum gelassen und geschaffen werden. Die Entwicklung steht immer unter dem Grundsatz, dass der Charakter der Kernzonen erhalten und gestärkt wird.

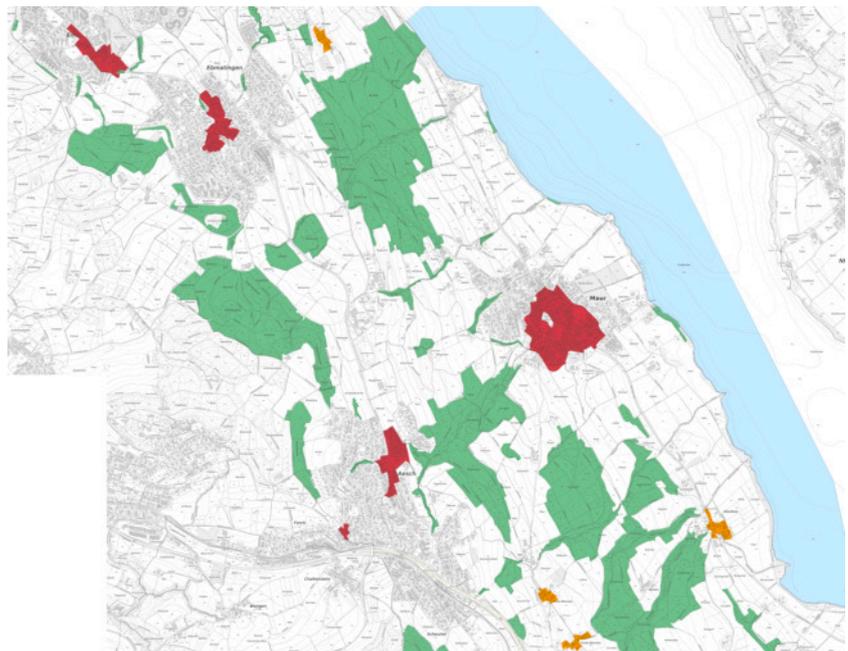
Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Im Rahmen der Revision sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

- Die Bestimmungen der Kernzone werden vereinfacht. Zukünftig besteht nur noch eine Kernzone (für die Ortskerne in den Ortschaften) sowie eine Kernzone für Weiler.
- Die Abgrenzung der Kernzonen wurde im Rahmen von Begehungen mit Betrachtung der bestehenden Bausubstanz beurteilt und teilweise angepasst.
- Die Bestimmungen zu den neuen Kernzonen Weiler (KW) wurden aufgrund der übergeordneten Vorgaben erstellt. In diesen Gebieten sind keine Neubauten mehr erlaubt.
- Die Kernzonenpläne werden grundlegend überarbeitet. In den Kernzonenplänen sind neu die ortsbildprägenden Gebäudevolumen, Fassadenstellungen, Strassenräume und Freiräume dargestellt. Damit werden die für die Lesart des Ortsbildes wichtigen Freiräume gesichert. Im Gegenzug wird auf die Festlegung von fest zugeteilten Baubereichen im Interesse einer höheren Flexibilität zur Setzung von Neubauten verzichtet.
- In den Kernzonen sollen auch zeitgenössische Bauten möglich sein, was in der BZO präzisiert wird.

Übersicht Kernzonen

K	Kernzone
KW	Kernzone Weiler



3.2 Hinweise zu den Kernzonen Weiler

Neue Ausgangslage

Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans an das neue Raumplanungsgesetz musste der Kanton seine bisherige Praxis zu den Kleinsiedlungen, die sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, ändern.

Aufgrund der Terminologie des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), der dazugehörigen Verordnung (RPV) und mehrerer Entscheide des Bundesgerichts zählen die Kernzonen Weiler zu den "Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone".

Art. 33 RPV

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Auszug Richtplanktext Kanton Zürich (Kap. 2.2.2)

Der kantonale Richtplan definiert im Kapitel 2.2.2 die Anforderungen an Kleinsiedlungen (Weiler), die zur Erhaltung einer Kernzone zugewiesen werden können.

Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.

Anpassung der Bestimmungen für die Kernzonen Weiler

Gestützt auf die Vorgaben im kantonalen Vorprüfungsbericht müssen die Bestimmungen für die Siedlungen Hinter-Wannwis, Vorder-Wannwis, Stuhlen und Uessikon angepasst werden.

Ausschluss von Neubauten

Der Gebäudebestand darf in den Kernzonen Weiler weiterhin umgenutzt oder im Rahmen eines Ersatzneubaus erneuert werden. Dabei gelten weiterhin die erhöhten gestalterischen Anforderungen für das Bauen in den Kernzonen. Hingegen muss die BZO dahingehend angepasst werden, dass gestützt auf die übergeordneten Vorgaben keine Neubauten erstellt werden dürfen.

Die Änderung der BZO in diesem Punkt ist eine Folge des übergeordneten Rechts. Die Gemeindeversammlung hat diesbezüglich keine Beschlusskompetenz, weiterhin Neubauten in den Kernzonen Weiler zu ermöglichen, da dies dem Bundesrecht widersprechen würde.

Hinweis auf die kantonale Vorprüfung

Die kantonale Genehmigungsbehörde hat im Vorprüfungsbericht vom 8. März 2022 darauf hingewiesen, dass auf die Ausscheidung einer Weilerkernzone für die Kleinsiedlungen Stuhlen, Uessikon, Hinter Wannwis und Vorder Wannwis sowie die dazugehörigen BZO-Bestimmungen vorderhand zu verzichten sei, da das PBG in Bezug auf die Kleinsiedlungen revidiert werden soll.

Falls sich aufgrund des zu revidierenden kantonalen Richtplans sowie des PBG ein Anpassungsbedarf in der kommunalen BZO ergeben sollte, wird die Gemeinde eingeladen, sich in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung mit den dann angepassten Vorgaben zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets auseinanderzusetzen.

Erwägungen des Gemeinderats

Im Rahmen der laufenden Revision wurden die rechtskräftigen Kernzonenpläne für die erwähnten Weiler inhaltlich überprüft. Dazu wurden mehrere Begehungen durchgeführt. Die Pläne wurden öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Der Gemeinderat will diese Revision abschliessen, zumal die neue BZO und die Kernzonenpläne auf die übergeordneten Vorgaben für die Kleinsiedlungen (Art. 33 RPV) abgestimmt wurden. Dabei ist zu erwähnen, dass in den rechtskräftigen Kernzonenplänen für die Kleinsiedlungen Baubereiche bezeichnet sind. Die heutige BZO erlaubt überdies Neubauten, was im Widerspruch zur kantonalen Richtplanfestlegung steht, die gestützt auf die Rechtsprechung eingeführt wurde. Die zeitliche Rückstellung der Kleinsiedlungen von der laufenden Revision hätte für die betroffenen Grundeigentümer erhebliche planungsrechtliche Unsicherheiten zur Folge.

Schlussfolgerungen des Gemeinderats

Die Gemeinde beantragt bei der Genehmigungsbehörde, die neuen Bestimmungen für die Kernzonen Weiler sowie die dazugehörenden Kernzonenpläne zu genehmigen. Der Gemeinderat wird dann zumal prüfen, ob die BZO-Bestimmungen für die Kernzonen Weiler an das neue kantonale Recht angepasst werden müssen. Da die PBG-Revision nicht vor 2026/2027 abgeschlossen sein dürfte, steht der Grundsatz der Planbeständigkeit diesem sachgerechten Vorgehen nicht entgegen, zumal die Gemeinde für die Teilrevision der BZO ebenfalls rund 2 Jahre benötigt. Andernfalls bestünde für die Grundeigentümer für weitere 7 Jahre eine unklare Ausgangslage bei Bauvorhaben auf ihren Grundstücken.

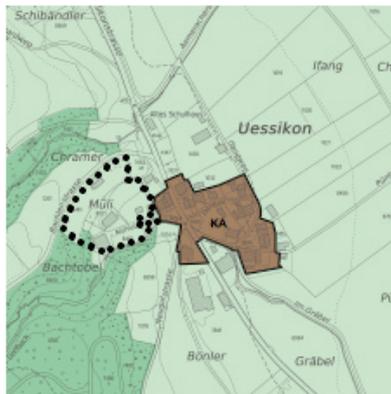
3.3 Kernzonenpläne Weiler

Kernzonenpläne

An den Kernzonenplänen für die Weiler werden aufgrund der neuen kantonalen Vorgaben nur wenige Änderungen vorgenommen. Dank der Bezeichnung der wichtigen Freiräume wird der Umgebungsschutz verbessert.

Die Kernzone Uessikon wird geringfügig vergrössert, so dass das für den Ort prägende Schulhaus ebenfalls in die Kernzone zu liegen kommt. Die leicht ausgedehnte Weilerkernzone darf nicht überbaut werden und wird im dazugehörigen Kernzonenplan als wichtiger Freiraum bezeichnet. Das Schulhaus ist im kommunales Schutzinventar aufgeführt. Das Gebäude soll gestützt auf Art. 24d Abs. 2 RPG einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anpassungen im Zonenplan Uessikon



Alter Kernzonenplan Uessikon

-  Kernzone A
-  Gebäude gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO
-  Baubereich gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO
-  Hauptfirstrichtung



Neuer Kernzonenplan Uessikon

Festlegungen

-  Kernzonen­grenze Art. 2 / Abs. 2
-  Ortsbildprägende Bauten Art. 6 / Abs. 2
-  Übrige Bauten Art. 6 / Abs. 3
-  Ortsbildrelevante Fassadenstellung Art. 8
-  Hof-, Platz- und Übergangsbereiche (Abgrenzung schematisch) Art. 10 / Abs. 2
-  Prägende Freiräume (Abgrenzung schematisch) Art. 10 / Abs. 3
-  Markanter Baum Art. 10 / Abs. 5

Informationsinhalte

-  Gebäude ausserhalb Perimeter
-  Gewässer
-  Wald
-  Ortsbildprägende Kantonsstrasse
Die Gemeinde setzt sich bei Kantonsstrassenprojekten für die Anliegen des Ortsbildes ein.



Alter Kernzonenplan Stuhlen

	Kernzone A
	Gebäude gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO
	Baubereich gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO
	Hauptfirstrichtung



Neuer Kernzonenplan Stuhlen

Festlegungen

	Kernzongrenze	Art. 2 / Abs. 2
	Ortsbildprägende Bauten	Art. 6 / Abs. 2
	Übrige Bauten	Art. 6 / Abs. 3
	Ortsbildrelevante Fassadenstellung	Art. 8
	Ortsbildprägende Strassen, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche (Abgrenzung schematisch)	Art. 10 / Abs. 2
	Prägende Freiräume (Abgrenzung schematisch)	Art. 10 / Abs. 3
	Markanter Baum	Art. 10 / Abs. 5

Informationsinhalte

	Gebäude ausserhalb Perimeter
	Wald



Alter Kernzonenplan Vorder-Wannwies

-  Kernzone A
-  Gebäude gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO
-  Baubereich gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO
-  Hauptfirstrichtung



Neuer Kernzonenplan Vorder-Wannwies

Festlegungen

- | | | |
|---|--|------------------|
|  | Kernzonen-grenze | Art. 2 / Abs. 2 |
|  | Ortsbild-prägende Bauten | Art. 6 / Abs. 2 |
|  | Übrige Bauten | Art. 6 / Abs. 3 |
|  | Ortsbild-relevante Fassadenstellung | Art. 8 |
|  | Ortsbild-prägende Strassen-, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche (Abgrenzung schematisch) | Art. 10 / Abs. 2 |
|  | Prägende Freiräume (Abgrenzung schematisch) | Art. 10 / Abs. 3 |
|  | Markanter Baum | Art. 10 / Abs. 5 |

Informationsinhalte

-  Gebäude ausserhalb Perimeter
-  Gewässer
-  Wald
-  bestockte Fläche



Alter Kernzonenplan Hinter-Wannwies

-  Kernzone A
-  Gebäude gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO
-  Baubereich gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO
-  Hauptfirstrichtung



Neuer Kernzonenplan Hinter-Wannwies

Festlegungen

-  Kernzongrenze Art. 2 / Abs. 2
-  Ortsbildprägende Bauten Art. 6 / Abs. 2
-  Übrige Bauten Art. 6 / Abs. 3
-  Ortsbildrelevante Fassadenstellung Art. 8
-  Ortsbildprägende Strassen-, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche (Abgrenzung schematisch) Art. 10 / Abs. 2
-  Prägende Freiräume (Abgrenzung schematisch) Art. 10 / Abs. 3
-  Markanter Baum Art. 10 / Abs. 5

Informationsinhalte

-  Gebäude ausserhalb Perimeter
-  Gewässer



3.4 Kernzonen (Zonenplan)

Aktualisierung

Die räumlichen Qualitäten in den Kernzonen sollen erhalten bleiben. Bei Erneuerungen oder Neubauten soll ein Spielraum zur Entwicklung ermöglicht sein. Dies jedoch immer unter dem Grundsatz, dass der Charme der Ortskerne bewahrt bleibt.

Die aktualisierten Kernzonenpläne bauen auf den bisherigen Festlegungen auf. Wesentliche Neuerung ist, dass im Interesse des Anordnungsspielraums für bauliche Ergänzungen in den Kernzonenplänen keine Baubereiche, sondern die zu erhaltenden Freiräume bezeichnet sind.

Zusätzlich zum Volumenschutz, der bereits in den rechtskräftigen Kernzonenplänen sichergestellt war, sind neu die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen sowie die Platz- und Strassenräume in den Kernzonenplänen dargestellt. Der Kernzonenplan für den Ortsteil Maur wurde gemäss den Auflagen im Vorprüfungsbericht auf die Festlegungen im KOBİ (kantonales Ortsbildinventar) abgestimmt.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Maur illustriert die Neukonzeption der Kernzonenpläne.

Grundsatz bei der Aktualisierung der Kernzonenpläne: Freiräume sichern / auf Festlegung fixer Baubereiche verzichten



Abgleich KOBİ und Kernzonenplan Maur: Die im KOBİ grau gekennzeichneten Gebäude sowie raumwirksame Mauern werden im Kernzonenplan übernommen. Der Perimeter Ortsbildschutz wird ebenfalls im Kernzonenplan dargestellt.



Hinweis

Das Gebäude mit der Asek.-Nr. 3099, welches im KOBİ grau gekennzeichnet ist, wird im KZP nicht rot bezeichnet, da es sich um einen Ersatzneubau handelt, der nicht mehr dem ursprünglichen Volumen entspricht.

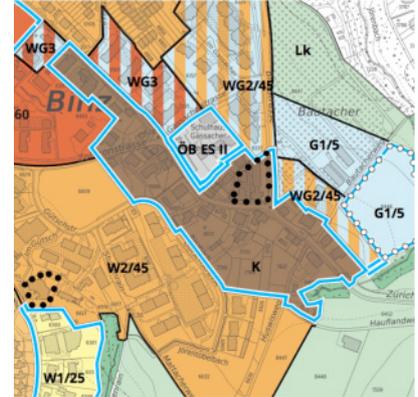
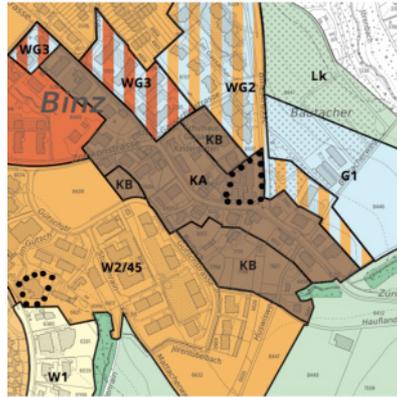
Anpassung Kernzone Binz

Die Kernzone Binz wird leicht reduziert und die ehemaligen Kernzonen A und B zu einer Kernzone zusammengefasst. Das Schulhaus Gassacher wird von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Damit wird ein bedarfsgerechter Schulhausumbau ermöglicht.

Anpassungen im Zonenplan

Binz

Hinweis: Die Kernzonenabgrenzung wird auf die heutigen Parzellengrenze abgestimmt.



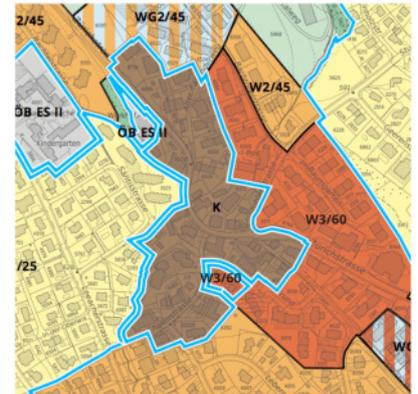
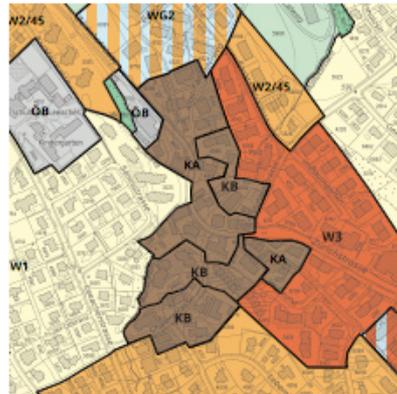
Anpassung Kernzone Ebmatingen

Die bisherigen Kernzonen A und B in Ebmatingen werden ebenfalls zu einer Kernzone zusammengefasst. Im Gebiet Bachtobelstrasse wird die Kernzone gegen Norden erweitert. Die Reihenfamilienhäuser der Überbauung entlang der Strasse im Grund werden von der Kernzone in eine Wohnzone umgezont, zumal die angrenzenden Gebäude der Arealüberbauung bereits in der Wohnzone zugewiesen sind.

Anpassungen im Zonenplan

Ebmatingen

Hinweis: Die Kernzonenabgrenzung wird auf die heutigen Parzellengrenze abgestimmt.



Anpassung Kernzone Maur

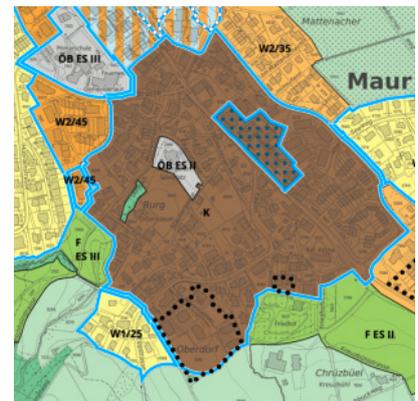
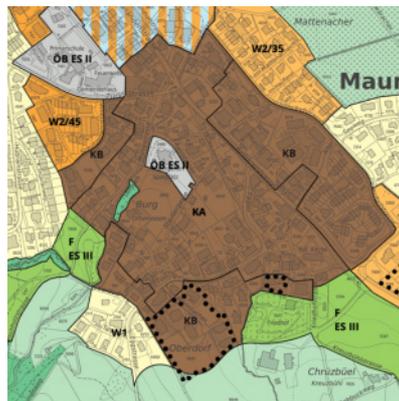
Für die Kernzone Maur wird ebenfalls nur noch ein Kernzonentyp festgelegt. Die Gebäude auf dem Grundstück 8582 werden von der Kernzone in die Wohnzone umgezont. Die Gebäude entsprechen in ihrem Charakter der Wohnzone W2/45.

Im Bereich des heutigen Zentrums von Maur Dorf (Landi etc.) wird eine überlagernde Festlegung "Zentrumsbereich mit Gewerbenutzung zum öffentlichen Raum" festgelegt. Diese soll dazu dienen, dass im Erdgeschoss zum öffentlichen Raum hingewandt (mindestens in der ersten Raumtiefe) auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung sichergestellt wird, was im Interesse der Zentrumsbildung ist.

Anpassungen im Zonenplan

Maur

Hinweis: Die Kernzonenabgrenzung wird auf die heutigen Parzellengrenze abgestimmt.



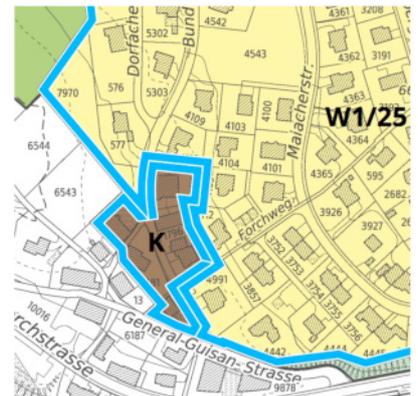
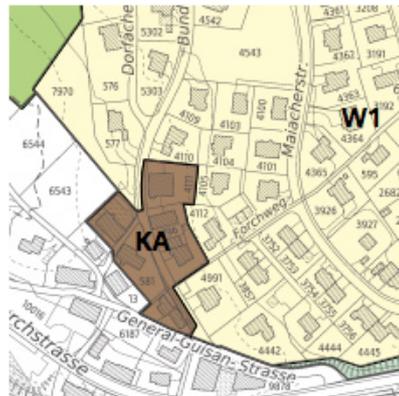
Anpassung Kernzone Forch

Die Kernzone in der Forch bleibt in ihrer Abgrenzung unverändert. Die Festlegungen im Kernzonenplan sind mit dem Ortsbildschutzzonenplan in Küsnacht koordiniert.

Anpassungen im Zonenplan

Forch

Hinweis: Die Kernzonenabgrenzung wird auf die heutigen Parzellengrenze abgestimmt.



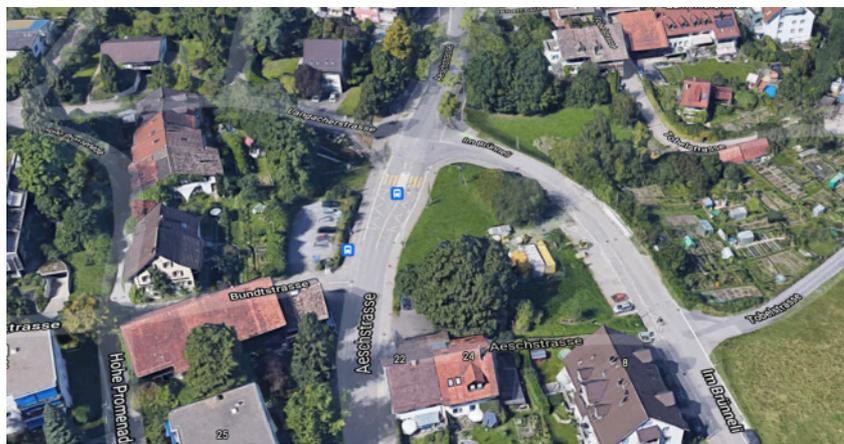
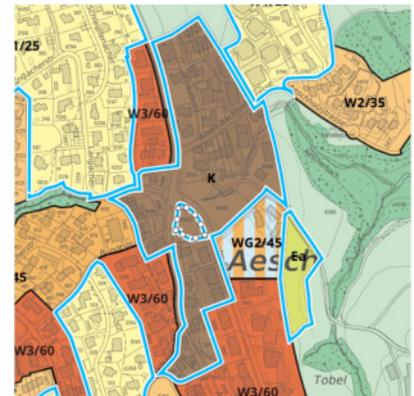
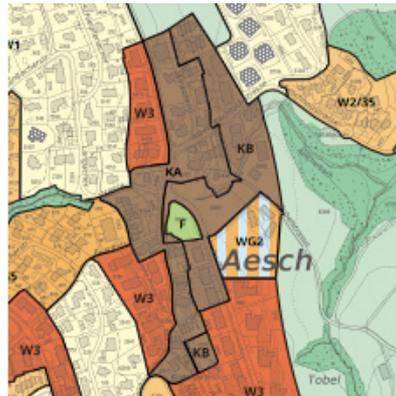
Anpassung Kernzone Aesch

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum REK hat die Bevölkerung von Aesch den Wunsch nach einem Dorfzentrum geäussert. In Aesch wird die Fläche bei der Kreuzung im Bränneli-Aeschstrasse, die im Jahr 2011 durch die Gemeindeversammlung spontan von der Kernzone in die Freihaltezone überführt wurde, wieder der Kernzone zugewiesen. Damit soll der Ortskern von Aesch an dieser Stelle gestärkt werden. Der markante Einzelbaum wird mit einem Eintrag im Kernzonenplan erhalten. Für das Areal wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit soll eine hohe ortsbauliche Qualität der Überbauung sichergestellt werden.

Anpassungen im Zonenplan

Aesch

Hinweis: Die Kernzonenabgrenzung wird auf die heutigen Parzellengrenze abgestimmt.



3.4 Kernzonenbestimmungen (Art. 3 bis 12 BZO)

Zweck und Anforderungen (Art. 3)

Heute fehlt ein Zweckartikel zu den Kernzonen in der BZO. Im Rahmen dieser Revision wird die unterschiedliche Bedeutung der Kernzone K und der Kernzone Weiler KW umschrieben.

Die Bestimmungen für die Kernzonen Weiler (KW) sind auf die Erhaltung und sanfte Erneuerung dieser Kleinsiedlungen ausgerichtet. Dabei ist die heutige Erscheinung und Identität zu erhalten. Es werden ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft sichergestellt.

Demgegenüber sind in der Kernzone K weiterhin auch zeitgemässe Neubauten zulässig.

Gestaltungsanforderungen (Art. 4)

Im Artikel 4 werden die gestalterischen Anforderungen definiert. Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Kernzone gewahrt bleibt. Bauvorhaben haben sich bezüglich Massstabs, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen.

Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Bei Bauvorhaben mit untergeordneter Relevanz für das Ortsbild kann auf die Begutachtung verzichtet werden.

Nutzweise (Art.5)

In der Kernzone Maur wird im Zentrumsbereich ein Perimeter ausgeschlossen, in welchem der zum öffentlichen Raum zugewandte Teil des Erdgeschosses gewerblich zu nutzen ist. Die Bestimmung soll zentrumsbildende Erdgeschossnutzungen sicherstellen.

Umbauten und Ersatzbauten (Art. 6)

Bereits heute gilt für die ortsbildprägenden Gebäude ein Volumenschutz. Der Volumenschutz hat sich als griffiges Instrument zur Wahrung der Massstäblichkeit in den Kernzonen bewährt und wird im Rahmen der Revision im Grundsatz beibehalten.

Die rot bezeichneten Gebäude bilden die Hauptsubstanz in den Kernzonen. Ersatzneubauten sind zulässig. Von der heutigen Volumetrie der Gebäude darf im Rahmen von Ersatzneubauten geringfügig abgewichen werden. Als geringfügig gilt eine Abweichung, wenn die ursprüngliche Massstäblichkeit beim Neubauvorhaben erkennbar bleibt.

Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild weniger relevant. Für diese Gebäude wird eine erweiterte Bestandsgarantie eingeführt. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.

Kommunales Inventar und Schutzobjekte

Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der BZO-Bestimmungen bleiben das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten und eine allfällige Unterschutzstellung von Gebäuden vorbehalten.

Gewässerräume

Die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten. Die Koordination zwischen Ortsbildschutz und Gewässerschutz (Hochwasserschutz, Naturschutz) wird im separaten Verfahren zur Gewässerraumfestlegung sichergestellt. Wo ortsbildrelevante Gebäude im Gewässerraum stehen, ist in Bezug auf die Lage von Ersatzbauten eine Interessenabwägung nötig.

Neubauten
 (Art. 7)

Die heutige BZO unterscheidet zwei Kernzonentypen, die sich in Dichte und Höhen nur geringfügig unterscheiden.

Heutige Grundmasse	KA	KB
Vollgeschosse max.	2	2
Dachgeschosse max.	2	2
Anrechenbare Untergeschosse	1	1
Gebäudelänge	30.0 m	30.0 m
Gebäudebreite	14.0 m	14.0m
Gebäudehöhe	7.50 / 8.10 m	7.50 / 8.10 m
Grosser Grundabstand	6.0 m	7.0 m
Kleiner Grundabstand	4.0 m	5.0 m
Ausnützung	Nicht begrenzt	45%

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Neubauten**
 In den Kernzonen Weiler sind aufgrund der übergeordneten Vorgaben keine Neubauten mehr erlaubt. Die bestehenden Gebäude dürfen jedoch umgebaut oder ersetzt werden.
- **Vollgeschosszahl**
 In der Kernzone K sind neu drei Vollgeschosse zulässig, zumal bereits historische Gebäude vorhanden sind, deren Sockelgeschosse aufgrund der neuen Messweise im PBG zu den Vollgeschossen zählen. Bei Neubauten ist jedoch nur noch ein Dachgeschoss zulässig.
- **Fassadenhöhe, traufseitig**
 Es wird auf die neuen IVHB-Begriffe umgestellt. Die Fassadenhöhe in der Kernzone K beträgt neu 9.5 m.
- **Fassadenhöhe, giebelseitig**
 Da nur noch ein Dachgeschoss erlaubt ist, wird die giebelseitige Fassadenhöhe bei Neubauten auf 14.5 m definiert.

- Gebäudelänge
Das Mass wird unverändert übernommen.
- Abstände
Die Abstandsvorschriften für Neubauten sind zweckmässig und bleiben unverändert.
- Sonderregelung für den Ortsbildschutzperimeter
Im Ortsbildschutzperimeter der Kernzone Maur ist die Geschosigkeit, Höhenentwicklung und Gebäudelänge der Bauten über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen.
- Sonderregelung für das Zentrumsgebiet an der Rellikonerstrasse
Innerhalb des gekennzeichneten Zentrumsbereichs darf für Verkaufsnutzungen zusätzlich zu den drei Vollgeschossen ein anrechenbares Untergeschoss realisiert werden. Damit werden Verkaufsnutzungen erleichtert.

Hinweis zu den neuen Grundmassen

Die heutige Regelung lässt ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zu. Die Gebäudehöhe beträgt 7.5 m beziehungsweise bei leichten Hangneigungen von 10 % 8.1 m. Im Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars beträgt die Hangneigung in der Regel rund 10 %. Bereits heute sind Neubauten mit einem dreigeschossigen Erscheinungsbild möglich.

Das erste Wohngeschoss liegt im Terrain, was zu Abgrabungen der Umgebungsflächen führt und sich ungünstig auf das Ortsbild auswirkt. Die Zulässigkeit von zwei Dachgeschossen hat zur Folge, dass i.d.R. die maximale Gebäudebreite von 14 m ausgeschöpft wird. Die Nutzung und Belichtung des zweiten Dachgeschosses ist erfahrungsgemäss schwierig. Die entstehenden Gebäudeproportionen haben insgesamt wenig mit dem Charakter der Altbauten gemeinsam.

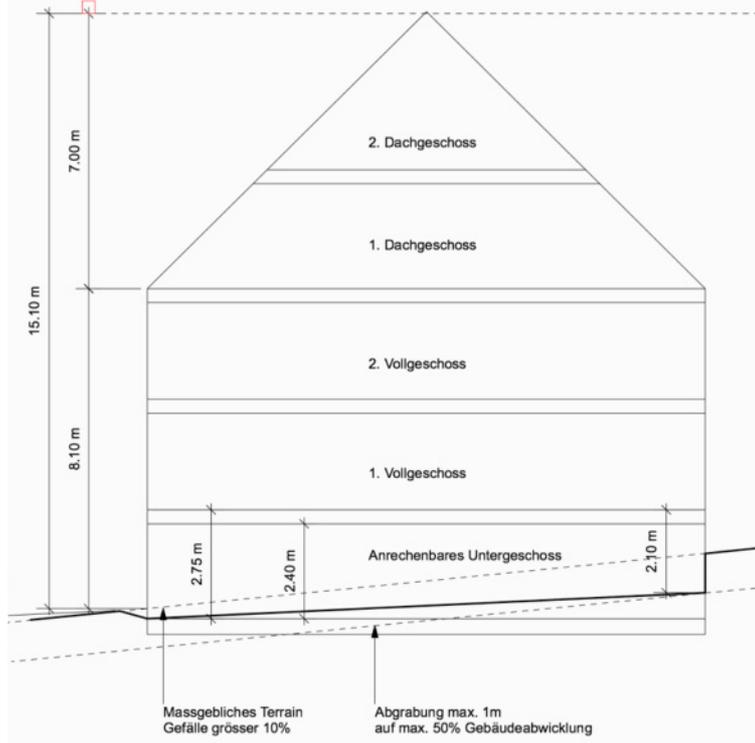
Gemäss den neuen Definitionen im PBG sind Untergeschosse "Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m" (§ 275 Abs. 3 PBG). Dies kann dazu führen, dass Untergeschosse von bestehenden Gebäuden neu als Vollgeschosse zu werten sind.

Die neue Regelung erlaubt es weiterhin, drei Wohnebenen zu realisieren. Es wird jedoch mehr Spielraum in der Ansetzung des Erdgeschosses eingeräumt. Dieses muss nicht mehr in das Terrain gedrängt werden.

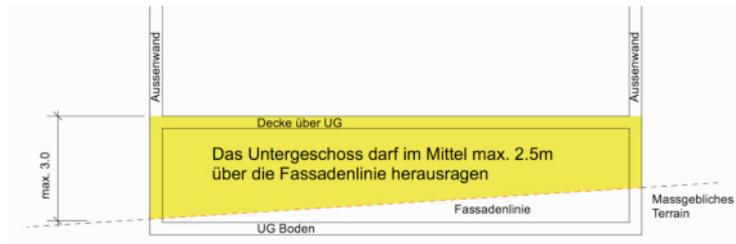
Die heute festgelegte maximale Gebäudebreite von 14 m erschwert es, zusammengebaute Gebäude mit einer gestaffelten Fassade zu bauen. Das Mass wird daher im Interesse eines grösseren Spielraums für die Grundeigentümer aufgehoben.

Die Grundmasse für die Neubauten gelten nicht für die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude (Volumenschutz) sowie den im Kernzonenplan Maur bezeichneten Ortsbildschutzperimeter.

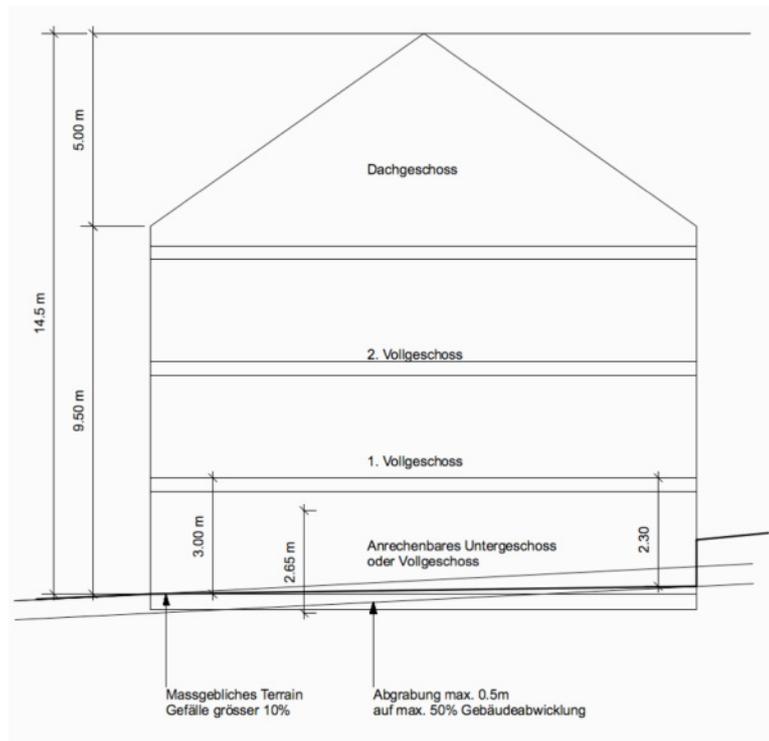
Heutige Regelung bei Terrainverlauf grösser 10%



Neudefinition Untergeschosse



Neue Regelung



Ortsbildrelevante Fassadenstellung (Art. 8)

Bei den rot bezeichneten Gebäuden besteht ein Volumenschutz. Bei den grau dargestellten Gebäuden besteht ein höherer Freiheitsgrad bei der Situierung von Ersatzbauten. Einige grau bezeichnete Gebäude sind in Bezug auf ihre Fassadenstellung dennoch für das Ortsbild wichtig. Diese Fassadenstellungen sind in den Kernzonenplänen bezeichnet. Bei Ersatzbauten ist die bisherige Lage der Fassade zu übernehmen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von +/- 1 m. Dieser Anordnungsspielraum galt bereits in der bisherigen BZO.

Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster (Art. 9)

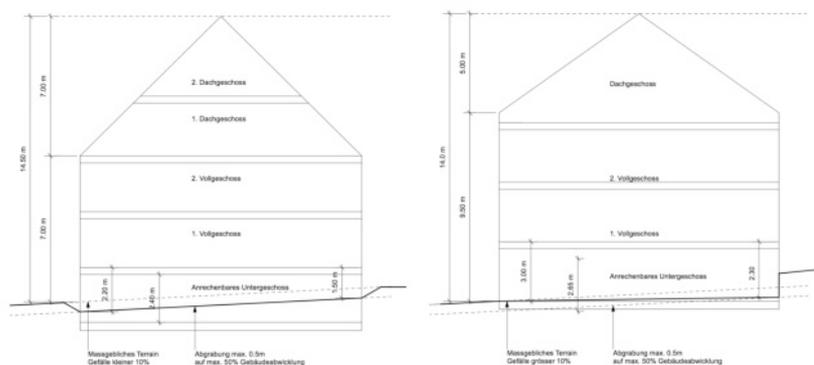
Es gilt weiterhin eine Schrägdachpflicht. Es sollen überzeugend gestaltete, zeitgemässe architektonische Lösungen möglich sein. Im Interesse der gestalterischen Freiheit müssen Vordächer nicht zwingend allseitig über die Fassaden vorspringen.

Regelung zu den Dachflächenfenstern wird im Interesse einer optimalen Belichtung der Räume im Dachgeschoss leicht gelockert. Die Dachflächenfenster dürfen in allen Kernzonen eine Grösse von 0.5 m² aufweisen. Dachflächenfenster sind weiterhin nur in untergeordnetem Mass erlaubt (vereinzelt).

Dächer sind bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende Umfeld zu integrieren sind. Erfahrungsgemäss sind Nutzflächen im zweiten Dachgeschoss problematisch zu belichten. Sie besitzen zudem keine Balkone. Gebäude mit zwei Dachgeschossen verfügen oft über ungünstige Gebäudeproportionen. Daher soll bei Neubauten künftig nur ein Dachgeschoss erlaubt sein, was zu etwas flacher geneigten Dächern führt, wie sie im Ortskern von Maur an zahlreichen Orten anzutreffen sind. Den Grundeigentümern bleibt freigestellt, anstelle eines Vollgeschosses ein zweites Dachgeschoss zu realisieren.

Links: Heutige Regelung
Rechts: Neue Regelung

Hinweis: Die für die Nachbarschaft relevante Gesamthöhe der Gebäude wird mit der Neuregelung nicht erhöht.



Umgebungsgestaltung (Art. 10 Abs. 2)

Strassen-, Platz- und Hofräume sind integraler Bestandteil des Ortsbildes. Die in den Kernzonenplänen mit einer braunen Schraffur dargestellten Bereiche kennzeichnen den öffentlich wahrnehmbaren Freiraum. Die Abgrenzung ist schematisch. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken haben nicht die Funktion von Strassenabstandsbereichen und bewirken kein Bauverbot.

(Art. 10 Abs. 3)

Neu werden in den Kernzonenplänen die wichtigen Freiräume sichergestellt, die nicht überbaut werden dürfen. Der Charakter dieser Flächen ist zu erhalten.

Eine Vermassung der in den Kernzonenbereichen festgelegten Freihaltebereiche ist nicht sachgerecht, da diese nicht vermessungsgenau definiert werden können. Örtliche Abweichungen von den in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräumen sollen daher möglich sein. Bei Neubauten sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Abweichungen von den bezeichneten Freihaltebereichen müssen auch die nachbarrechtlichen Interessen berücksichtigen.

Damit die Freiräume im Ortsbild wahrgenommen werden, dürfen Einfriedungen in der Regel nicht höher als 1.00 m hoch in Erscheinung treten.

(Art. 10 Abs. 5)

Markante Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort so zu wählen, dass der Baum dauerhaft bestehen bleiben kann (Wuchsform, Wurzelraum, Nachbarschaft). Der Standort für eine Ersatzpflanzung hat die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften und die sicherheitstechnischen Aspekte der Verkehrsnormen zu gewährleisten.

(Art. 10 Abs. 5)

In den Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig in die Umgebung zu integrieren.

Abweichungen

(Art. 12)

Die Kernzonen sollen massvoll weiterentwickelt werden. Bei innovativen Projekten, welche einen Mehrwert für das Ortsbild und die Identität der Dorfkerne schaffen, sind Abweichungen von den eher restriktiven Kernzonenbestimmungen möglich. Ein Fachgutachten bildet hierfür eine zwingende Entscheidungsgrundlage für die Bewilligungsbehörde.

Gutachten

Bereits heute wird bei ortsbildrelevanten Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter ein Gutachten einer spezialisierten Fachperson eingeholt. Das Gutachten bildet eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeinderat. Diese Praxis hat sich auch bei Rekursverfahren bewährt. Die Begutachtung wird daher in der BZO verankert.

4 WOHNZONEN- UND WOHN-/GEWERBEZONEN

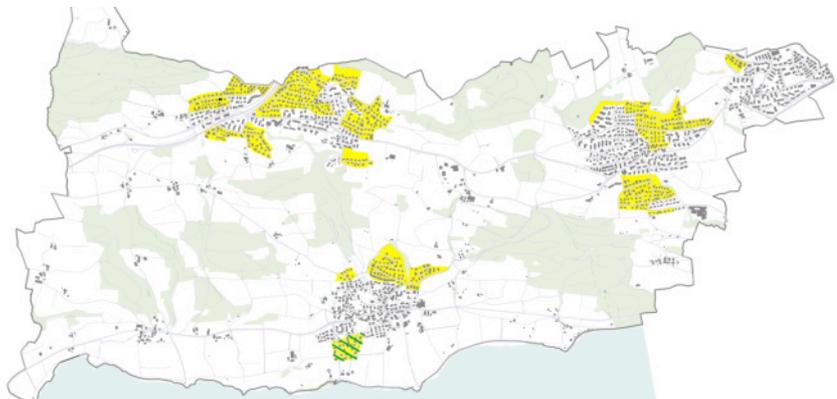
4.1 Problemstellung und Analysen Wohnzone W1

Ausgangslage

Mehr als die Hälfte des Baugebiets der Gemeinde Maur ist heute der Wohnzone W1 zugeteilt (Total Bauzonen 175 ha / Total W1-Zonen 90.5 ha). An der Gemeindeversammlung vom 14. Februar 1994 wurde in dieser Zone die Ausnützungsziffer abgeschafft und eine Freiflächenziffer von 35 % eingeführt. Zulässig ist der Bau eines Vollgeschosses, eines Dachgeschosses und eines zu max. 50 % zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzten Untergeschosses. Die Gebäudehöhe ist je nach Hangneigung auf 4.80 m beziehungsweise 5.40 m beschränkt.

Die altrechtliche Ausnützungsziffer betrug in der Wohnzone W1 ursprünglich 35 %. Damals mussten alle Nutzflächen, auch diejenigen, die sich in Untergeschossen oder Dachgeschossen befinden, an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Die Aufhebung der Ausnützungsziffer wurde in der damaligen Ortsplanungsrevision damit begründet, dass die Ausnützungsreserven aufgrund der im PBG 1991 geänderten Messweisen (Untergeschosse und Dachgeschosse zählen nicht mehr zur Ausnützungsziffer) bereits beträchtlich sind.

Übersicht W1-Zonen

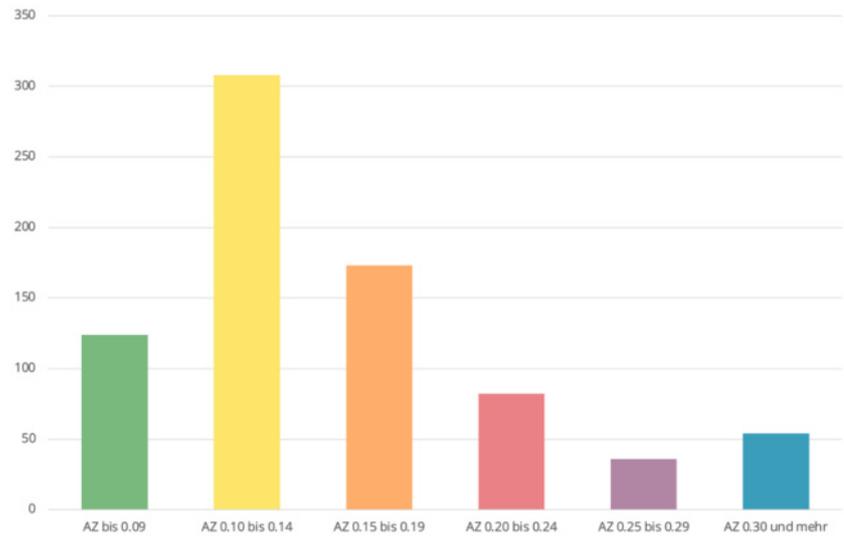
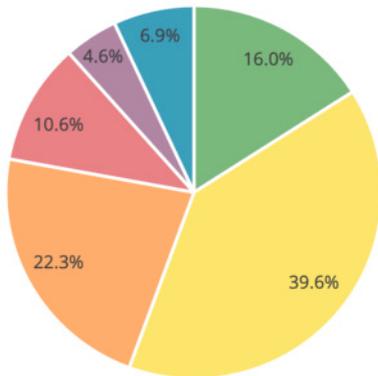
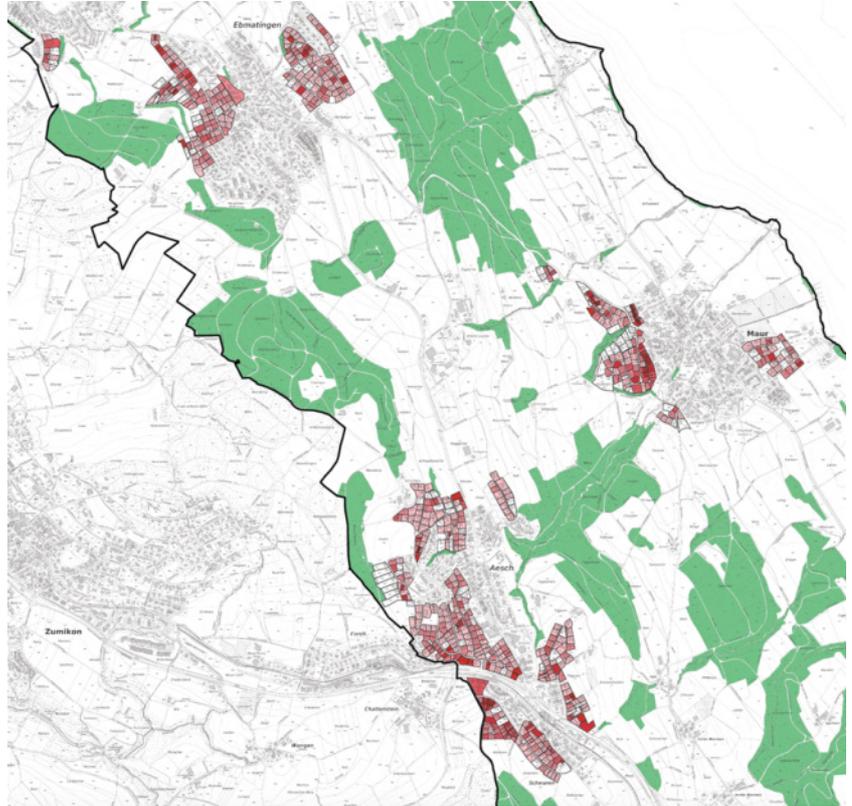


Problemstellung

Die W1-Zonen sind von einer sehr lockeren und offenen Bauweise in Hanglage geprägt. Viele Einfamilienhäuser wurden in den 60er- und 70er-Jahren erstellt. Die Quartiere stehen daher vor einem Erneuerungsprozess. Da heute keine Ausnützungsziffer besteht, kann insbesondere im Rahmen von Grundstückszusammenlegungen in der W1 eine deutlich höhere Nutzfläche realisiert werden als in den Wohnzonen W2/35. Dies führt zu einer quartierfremden Massstäblichkeit der Neubauten.

Dichteanalyse

Die heute realisierten Ausnützungsziffern wurden umfassend analysiert. Rund 77 % aller bebauten Grundstücke besitzen eine Ausnützungsziffer von weniger als 20 %.



Beispiel Höhenstrasse Aesch
 Gebäudealter

- ab 2011
- 2001 - 2010
- 1991 - 2000
- 1981 - 1990
- 1971 - 1980
- 1961 - 1970
- 1951 - 1960
- 1925 - 1950
- 1901 - 1925
- 1876 - 1900
- 1850 - 1875
- vor 1850



Beispiel Höhenstrasse Aesch
 Grundstücksgrössen

- 1'000 - 1'250 m²
- 750 - 1'000 m²
- 500 - 750 m²
- bis 500 m²

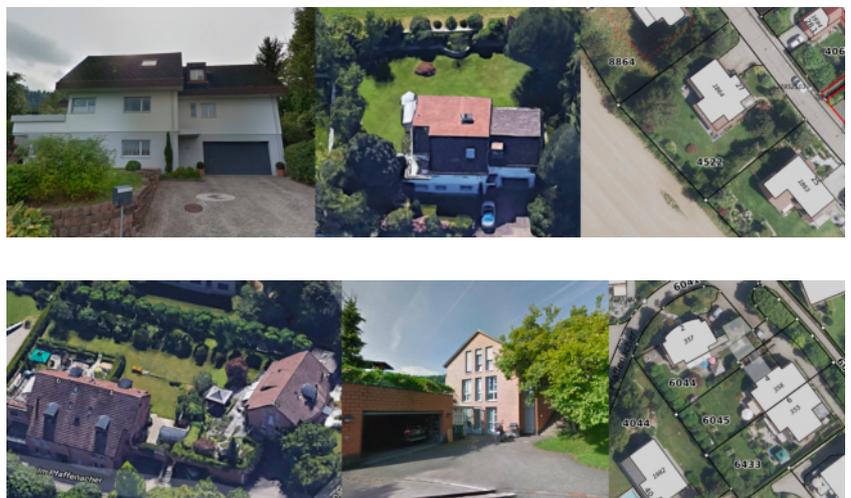


Beispiel Höhenstrasse Aesch
 Ausnützungsziffer Bestand

- > 25%
- 20% - 25%
- 18% - 19%
- 16% - 17%
- 14% - 15%
- 10% - 13%



Beispiel Höhenstrasse Aesch
 Impressionen



4.2 Neue Regelungen für die Wohnzone W1

Neue Ausnützungsziffer

Das heutige System, wonach in den W1-Zonen keine Ausnützungsziffer zu beachten ist, führt offensichtlich zu einer unzweckmässigen Entwicklung der locker bebauten und sensiblen Hanglagen in den Ortschaften der Gemeinde Maur. In den Wohnzonen muss gemäss den übergeordneten Vorgaben eine Nutzungsziffer festgelegt werden. Nur in den Kernzonen ist keine Ausnützungsziffer nötig.

Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht dürfen die Attikageschosse nicht abweichend von den Definitionen im PBG geregelt werden und müssen künftig nur noch um die halbe Höhe von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt werden. Sie werden daher grösser und ermöglichen mehr Nutzfläche, die nicht an die AZ angerechnet werden muss.

In Kenntnis der zahlreichen Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage zur ursprünglich vorgeschlagenen AZ von 20 % eingereicht wurden, schlägt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung folgende Neuregelung vor:

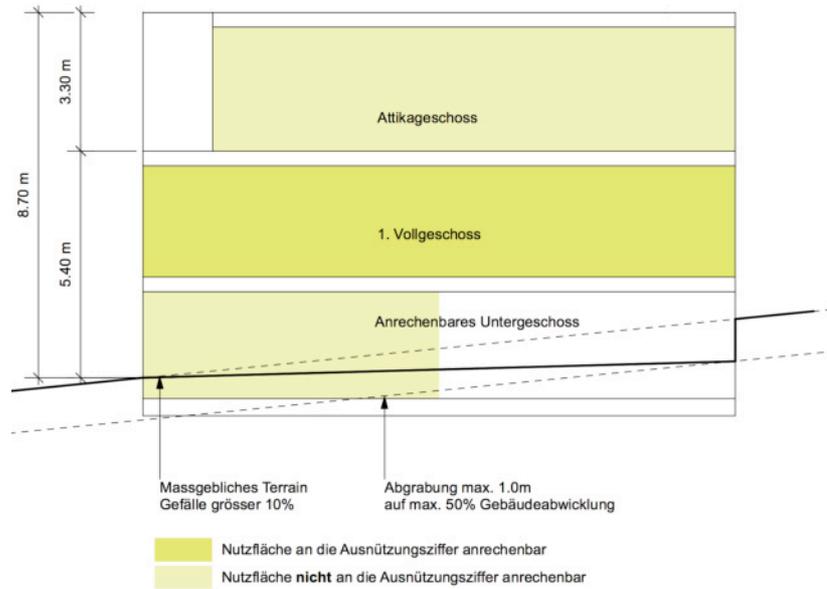
- a) Die AZ beträgt neu 25 %. Das Untergeschoss darf gemäss Änderungsbeschluss der Gemeindeversammlung neu Vollständig (Vorschlag Gemeinderat 50 %) genutzt werden (nicht an AZ anrechenbar). Das Attikageschoss darf gemäss der kantonalen Definition erstellt werden und zählt ebenfalls nicht zur AZ. Damit wird eine reale AZ (unter Berücksichtigung aller Nutzflächen im UG und Attikageschoss) von mindestens 57.5 % erreicht (siehe Skizze A).
- b) Zahlreiche Neubauten zeigen, dass die anrechenbaren Wohnräume in Untergeschossen zu problematischen Abgrabungen und in Kombination mit Tiefgaragensockeln zu überhohen Gebäuden führen. Wird auf Wohnräume in den Untergeschossen verzichtet, erhöht sich die AZ auf 30 %. Damit wird ein Anreiz für ortsbaulich bessere Lösungen geschaffen. Die reale AZ (unter Berücksichtigung aller Nutzflächen im UG und Attikageschoss) beträgt in diesem Fall rund 54 %, wobei mehr Wohnraum im Vollgeschoss und im Attikageschoss entsteht (siehe Skizze B).

Skizze A

Querschnitt durch ein Gebäude Fall A:
 Es wird ein anrechenbares UG realisiert.
 Die Ausnützungsziffer beträgt 25 %

Hinweis:

Im gezeigten Beispiel wird das massgebliche Terrain talseitig nicht abgegraben. Bei Abgrabungen ist die zulässige Fassadenhöhe von 5.4 m auch ab dem gestalteten (abgegrabenen) Terrain einzuhalten. Die Skizze zeigt ein Beispiel, wo lediglich rund die Hälfte der UG-Fläche zu Wohnzwecken genutzt wird. Die übrigen 50% sind Keller- oder Technikräume. Die Gemeindeversammlung hat am 20.9.22 jedoch beschlossen, dass das gesamte Untergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

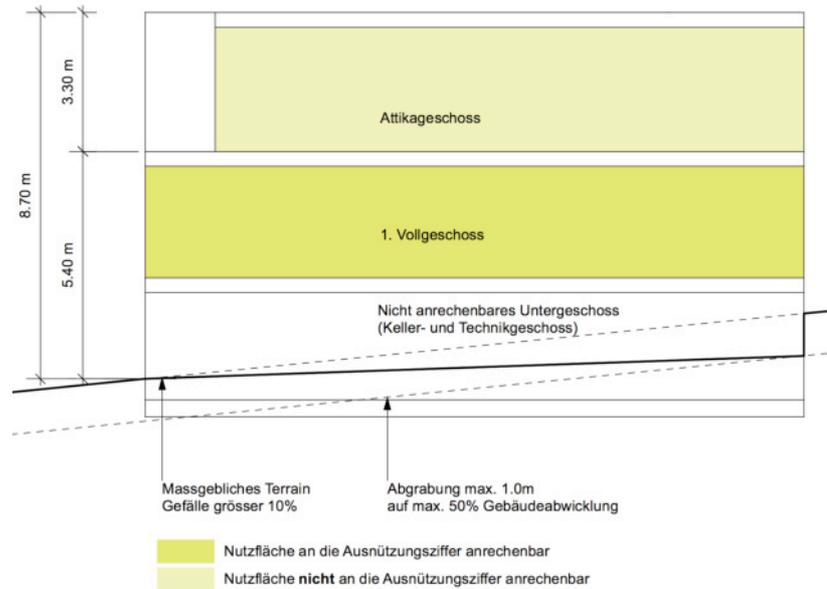


Skizze B

Querschnitt durch ein Gebäude Fall B:
 Es wird kein anrechenbares UG realisiert.
 Die Ausnützungsziffer beträgt 30 %

Hinweis:

Im gezeigten Beispiel wird das massgebliche Terrain talseitig nicht abgegraben. Bei Abgrabungen ist die zulässige Fassadenhöhe von 5.4 m auch ab dem gestalteten (abgegrabenen) Terrain einzuhalten.



Bestandesschutz

Gemäss Dichteanalyse bestehen auch Grundstücke, deren Bauten mehr als 25 % beziehungsweise 30 % Ausnützungsziffer beanspruchen. Der Bestandesschutz ist gemäss § 357 PBG gewährleistet. Eine explizite Erwähnung in der BZO ist nicht nötig.

Übersicht Ausnützungsziffern

Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt das Nutzflächenpotenzial in den Wohnzonen der Gemeinde Maur bei einem Grundstück mit einer anrechenbaren Landfläche von 750 m². In der Berechnung wird angenommen, dass im Untergeschoss lediglich rund 50% zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Gemeindeversammlung hat am 20.9.22 jedoch beschlossen, dass das gesamte Untergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

Fall Schrägdach

Zonen	
Ausnützungsziffer (AZ)	
Zul. Vollgeschosse	
Zul. Dachgeschosse	
Zul. Anrechenbare Untergeschosse	
anrechenbare Geschossfläche ¹	
nicht anrechenbare Geschossfläche UG ²	
nicht anrechenbare Geschossfläche DG ²	
Total Nutzfläche bei einem Grundstück mit 750m ²	

	W1/25	W1/30	W2/35	W2/45	W3/60	WG2/45	WG3/60
Ausnützungsziffer (AZ)	25%	30%	35%	45%	60%	45%	60%
Zul. Vollgeschosse	1	1	2	2	3	2	3
Zul. Dachgeschosse	1	1	1	2	2	2	2
Zul. Anrechenbare Untergeschosse	0.5	0.0	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
anrechenbare Geschossfläche ¹	188	225	263	338	450	338	450
nicht anrechenbare Geschossfläche UG ²	94	0	66	84	75	84	75
nicht anrechenbare Geschossfläche DG ²	150	180	105	219	195	219	195
Total Nutzfläche bei einem Grundstück mit 750m ²	431	405	433	641	720	641	720

Fall Flachdach

Zonen	
Ausnützungsziffer (AZ)	
Zul. Vollgeschosse	
Zul. Dachgeschosse	
Zul. Anrechenbare Untergeschosse	
anrechenbare Geschossfläche ¹	
nicht anrechenbare Geschossfläche UG ²	
nicht anrechenbare Geschossfläche DG ²	
Total Nutzfläche bei einem Grundstück mit 750m ²	

	W1/25	W1/30	W2/35	W2/45	W3/60	WG2/45	WG3/60
Ausnützungsziffer (AZ)	25%	30%	35%	45%	60%	45%	60%
Zul. Vollgeschosse	1	1	2	2	3	2	3
Zul. Dachgeschosse	1	1	1	2	2	2	2
Zul. Anrechenbare Untergeschosse	0.5	0.0	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
anrechenbare Geschossfläche ¹	188	225	263	338	450	338	450
nicht anrechenbare Geschossfläche UG ²	94	0	66	84	75	84	75
nicht anrechenbare Geschossfläche DG ²	141	169	98	127	113	127	113
Total Nutzfläche bei einem Grundstück mit 750m ²	422	394	427	548	638	548	638

AZ effektiv bei Attikageschoss³

	0.56	0.53	0.57	0.73	0.85	0.73	0.85
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

¹ An die Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche in den Vollgeschossen

² Fläche in Untergeschossen und Dachgeschossen müssen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden

³ AZ unter Einbezug aller Nutzflächen im Voll-, Unter- und Attikageschoss

Hinweis zu den dreigeschossigen Zonen

In den dreigeschossigen Zonen sind heute keine anrechenbaren Untergeschosse erlaubt. Dies hat zur Folge, dass in den Zonen W2/45 und W3 trotz unterschiedlicher Ausnützungsziffern bei gleich grossen Grundstücken beinahe identische Nutzflächen realisiert werden können, was nicht sachgerecht ist.

Neu dürfen in den Wohnzonen W3 und WG3 in den Untergeschossen ebenfalls Nutzflächen erstellt werden, die dem Wohnen oder Arbeiten dienen (z.B. Hobbyräume, Gemeinschaftsräume, Arbeitsräume für Homeoffice, kleine Einliegerwohnungen). Die Nutzfläche darf 50 % eines durchschnittlichen Vollgeschosses betragen.

Erscheinung der Bauten

In der BZO wird für die Wohnzone W1 eine maximale Fassadenhöhe von 5.4 m festgelegt. Neue Gebäude dürfen somit mit einem Sockelgeschoss, einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss in Erscheinung treten. Das Freilegen der Untergeschosse wird eingeschränkt. Abgrabungen sind neu nur noch soweit erlaubt, als die maximal zulässige Fassadenhöhe in Erscheinung tritt.

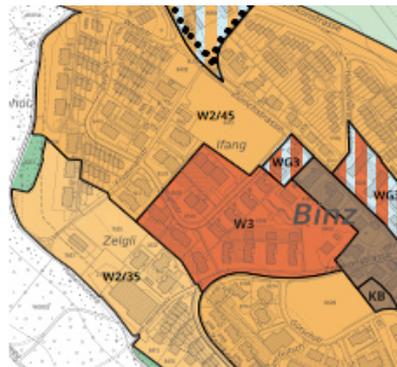
4.3 Anpassungen im Zonenplan

Ifang, Binz

Das Gebiet Ifang wird von der W2/45 in die W3 Zone umgezont. Die bereits überbauten Grundstücke sind Bestandteil einer Arealüberbauung. Die heutige Zonengrenze verläuft quer durch das Areal. Die Bauten besitzen bereits ein dreigeschossiges Erscheinungsbild. Der nicht überbaute Teil befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde kann hier bei Bedarf eine überzeugende Nutzung realisieren, die den Boden haushälterisch nutzt.

Anpassungen im Zonenplan

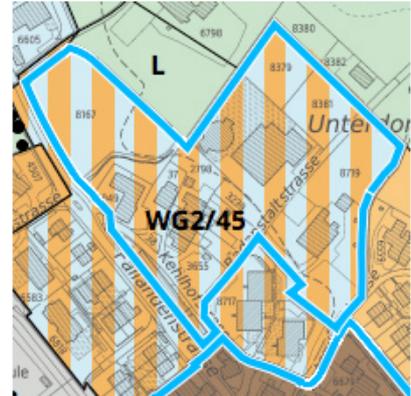
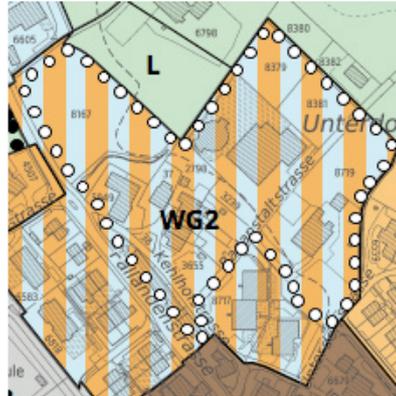
Ifang, Binz



Kehlhof, Maur

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der WG2/45 zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Ein öffentlicher Gestaltungsplan sollte die Bebauung, den Freiraum und die Erschliessung des Areals regeln. Gestützt auf eine Einzelinitiative wurde die neue Badistrasse aus dem Verkehrsrichtplan gestrichen. Da die Planung aus verschiedenen Gründen nicht zielführend abgeschlossen werden konnte, entschied der Gemeinderat mit Beschluss vom 25. Januar 2021, auf die definitive Umsetzung des Gestaltungsplans Kehlhof zu verzichten und die Planungsarbeiten abzuschliessen. Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Kehlhof wird daher in der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision aufgehoben.

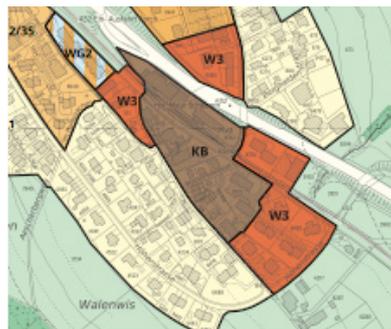
Anpassungen im Zonenplan
 Kehlhof, Maur



Scheuren, Aesch

Vom ehemaligen Ortskern Scheuren ist heute kaum mehr etwas zu erkennen. Viel mehr wird das Gebiet durch eine Mischnutzung geprägt, welche am Standort direkt an der Haltestelle der Forchbahn als zweckmässig erachtet wird. Daher wird das gesamte Gebiet in die Wohn-Gewerbezone WG3/60 umgezont.

Anpassungen im Zonenplan
 Scheuren, Aesch



4.4 Grünflächenziffer

Grünflächenziffer

(Art 10, Art. 13, Art. 15, Art. 17 BZO)

Im Rahmen der Siedlungserneuerung nimmt der Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken ab. Im räumlichen Entwicklungskonzept ist der Grundsatz verankert, dass die Siedlungsdurchgrünung trotz baulicher Entwicklung sichergestellt werden soll. Dieser Grundsatz fand im Rahmen des informellen Mitwirkungsverfahrens eine breite Zustimmung.

Die neue BZO ist zudem auf die künftigen Herausforderungen an einen klimaangepassten Siedlungsbau anzupassen. Grünflächen besitzen im Vergleich zu befestigten Flächen einen wesentlich tieferen Regenwasserabfluss, was das Entwässerungssystem bei Starkregen entlastet. Dabei kommt der Grünflächenziffer eine tragende Rolle zu. Die Grünflächenziffer erfüllt somit gestalterische, klimatische, entwässerungstechnische und in beschränktem Umfang auch ökologische Funktionen.

Mit Ausnahme der Kernzonen wird in allen Zonen eine Grünflächenziffer von 20 % bis 40 % eingeführt.

Bandbreite Grünflächenziffer in den Bauzonen

Zone	W1/25	W2/35	W2/45	W3/60	WG2/45	WG3/60	G1	G2
GFZ	40%	40%	40%	40%	40%	40%	20%	20%

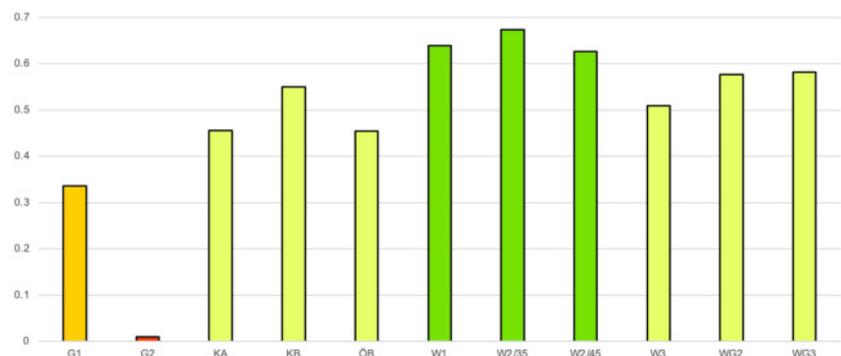
Grundstücksnutzung bleibt gewährleistet

Die Grünflächenziffer wird so angesetzt, dass die zonenkonforme Nutzung der Grundstücke möglich bleibt. Der Gemeinderat kann daher tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer insbesondere bei Umbauvorhaben unverhältnismässig erschwert würde.

Heutige Grünflächenziffer innerhalb der Bauzone je Grundstück

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die heute vorhandenen durchschnittlichen Grünflächenziffern innerhalb der Bauzonen. Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. In den Zonen W1, W2/35 und W2/45 liegt der Grünflächenanteil im Durchschnitt bei über 60 % der Grundstücksfläche.

Auswertung über die Grünflächenziffer in den unterschiedlichen Zonentypen

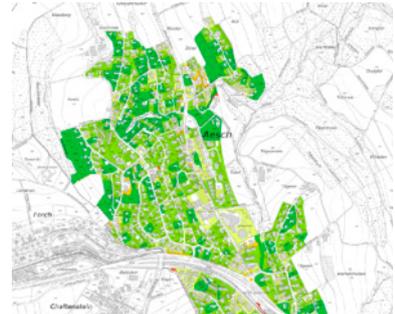


Grünflächenziffer Binz / Ebmatingen

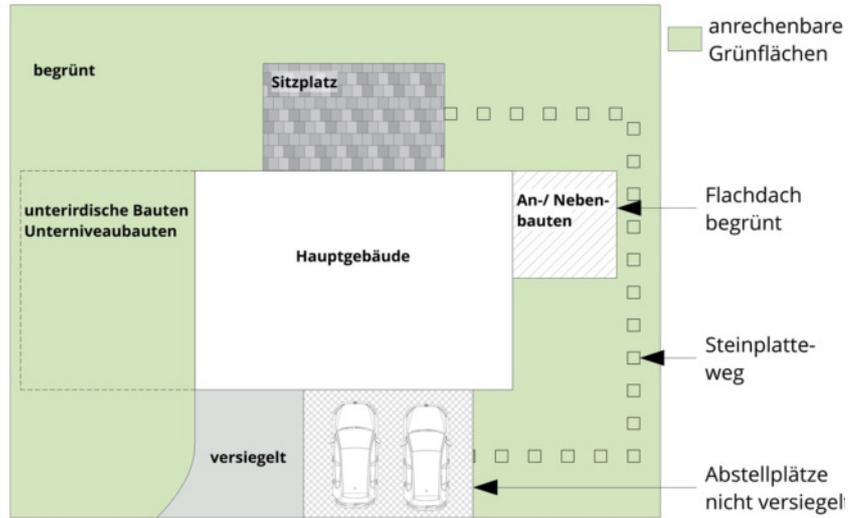
- 0 – 0.2
- 0.2 – 0.4
- 0.4 – 0.6
- 0.6 – 0.8
- 0.8 – 1.0



Grünflächenziffer Maur/Aesch



Messweise Grünflächenziffer



5 GEWERBEZONEN

5.1 Bestimmungen für die Gewerbezone

Gewerbezone
(Art. 17-19)

Die Bestimmungen für die Gewerbezone bleiben weitgehend unverändert. Es wird lediglich eine Grünflächenziffer von 20 % eingeführt (vgl. Kap. 4.3).

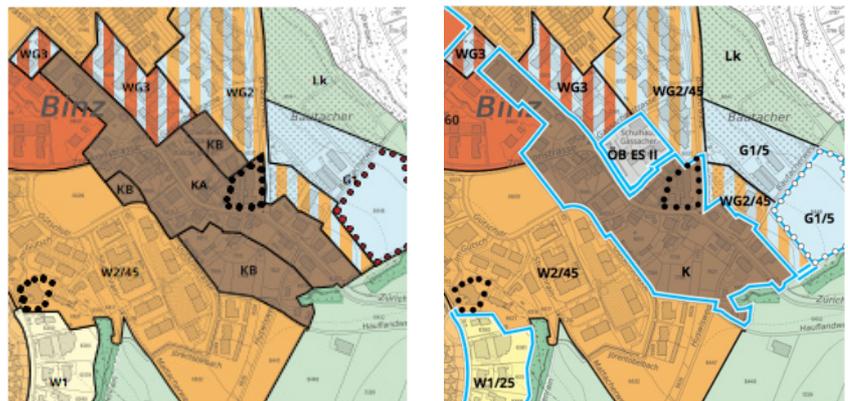
6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

6.1 Anpassungen im Zonenplan

Bereinigung der Zonengrenzen

Im Ortsteil Binz ist das Schulhaus Gassacker aktuell der Kernzone zugewiesen. Mit der Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten wird ein bedarfsgerechter Ausbau ermöglicht und der Schulstandort gesichert. Die Umzonung ist im öffentlichen Interesse.

Anpassungen im Zonenplan
Gassacker



Gemeindehaus / Feuerwehr

Das Gemeindehaus und der Feuerwehrstandort in Maur sind ebenfalls einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Der Feuerwehrstandort ist als mässig störender Betrieb zu werten. Daher wird die Lärmempfindlichkeitsstufe angepasst (bisher ES II / neu ES III). Die Anpassung hat keine Auswirkungen auf die Lärmsituation in den angrenzenden Wohnzonen.

7 ERHOLUNGSZONEN

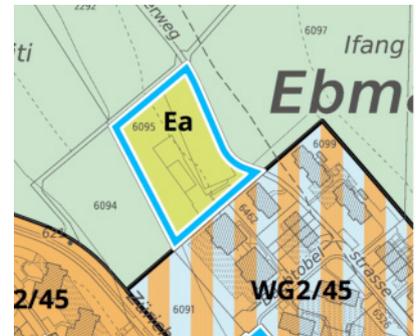
7.1 Anpassungen im Zonenplan

Familiengärten

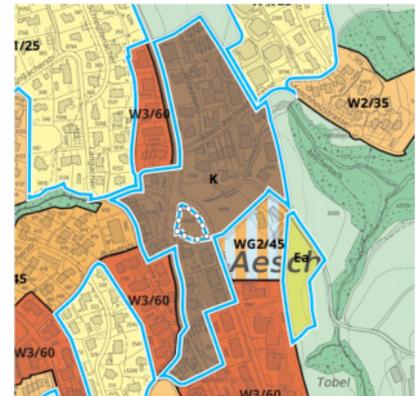
In Ebmatingen bestehen Familiengärten, welche von der Freihaltezone in die Erholungszone "Ea für Familiengärten" zugewiesen werden.

Auch in Aesch bestehen Familiengärten. Sie sind heute jedoch einer Kernzone zugewiesen. Bei einer Überbauung müssten diese aufgehoben werden. Daher soll in direkter Nachbarschaft auf dem Grundstück der Gemeinde Ersatz geschaffen werden. Die Gemeinde beantragt daher, für den Erhalt der Familiengärten eine Fläche von rund 5'000 m² von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Ea zu überführen. Die Zonenabgrenzung berücksichtigt einen Waldabstand von 30 m.

Anpassung Zonenplan Familiengärten Ebmatingen



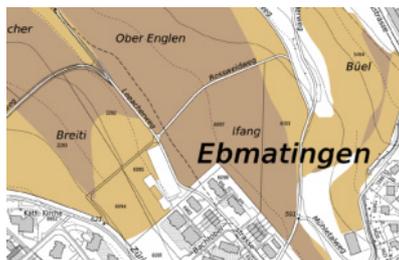
Anpassung Zonenplan Familiengärten Aesch



Sicherung Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Familiengartenanlagen sind grundsätzlich so zu nutzen, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.

- FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)



Anpassung Looren

Die Tennisplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2754 liegen mehrheitlich in der Freihaltezone, zum Teil in der Landwirtschaftszone, und sind von einem privaten Gestaltungsplan erfasst. Der private Gestaltungsplan reicht rund zehn Meter in die Landwirtschaftszone hinein. Die Erholungszone wird mit dem Perimeter des Gestaltungsplans abgestimmt.

7.2 Bestimmungen zur Erholungszone

Familiengärten (Ea)

Die für Familiengärten neu geschaffene Erholungszone Ea erlaubt in den entsprechenden Gebieten nur für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötige Bauten, Anlagen und Einrichtungen.

Damit sich die Gartenhäuser gut in die Landschaft einpassen, dürfen diese inkl. Geräteraum eine Fläche von maximal 10.00 m² und eine Gesamthöhe von 3.00 m nicht überschreiten.

8 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Bautacherweg

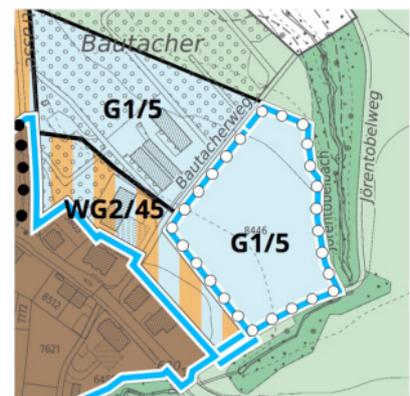
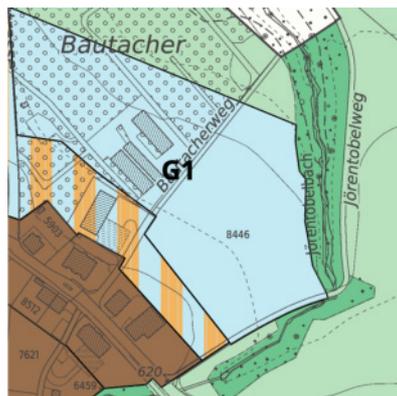
(Art. 47)

Der öffentlich aufgelegte Revisionsvorschlag sah für das Gebiet am Bautacherweg die Einführung von Sonderbauvorschriften vor. Der Gemeinderat wollte mit den Sonderbauvorschriften an dieser Lage Wohnen ermöglichen. Der Kanton hat sich im Rahmen der Vorprüfung kritisch zur Bauzone mit Sonderbauvorschriften geäußert, da von den regionalen Vorgaben für die Arbeitszonen abgewichen wird.

Das Areal ist landschaftlich sehr sensibel gelegen. Es besteht daher ein überwiegendes öffentliches Interesse, dass sich Bauten und Anlagen möglichst rücksichtsvoll in die Landschaftskammer integrieren.

Anstelle von Sonderbauvorschriften wird das Areal neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit soll eine besonders gute landschaftliche Integration gewährleistet werden. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist zudem zu prüfen, ob das Areal in eine Wohn- oder Mischzone überführt werden soll. Die dafür erforderliche Zonenplananpassung kann gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan erfolgen.

Anpassungen im Zonenplan



Im Bränneli

(Art. 48)

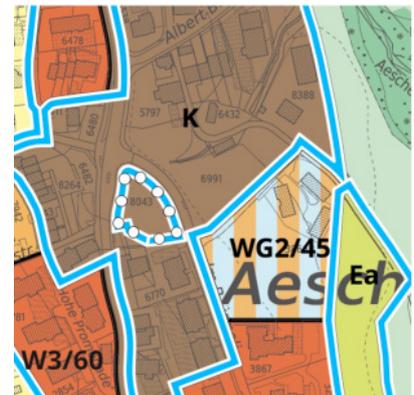
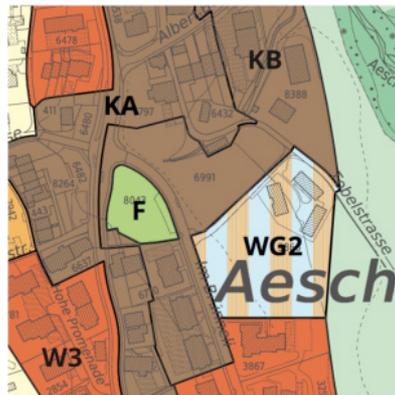
Im Rahmen der Mitwirkung zum REK wurde der Wunsch nach einem Quartiertreffpunkt in Aesch geäussert.

Die Parzelle Kat.-Nr. 8043 bei der Kreuzung Aeschstrasse–Im Bränneli befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es wird von der Freihalte- wieder der Kernzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Ziele der Gestaltungsplanpflicht sind:

- a) Eine ortbaulich überzeugende Überbauung und einen gut gestalteten Quartierfreiraum sicherzustellen;
- b) Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu gewährleisten;
- c) Attraktive Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, die auf die Quartierbedürfnisse abgestimmt sind.

Der Gestaltungsplan unterliegt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, sofern von den Grundmassen der BZO abgewichen wird.

Anpassungen im Zonenplan



9 WEITERE ANPASSUNGEN IN DER BZO

Arealüberbauungen

(Art. 23–27)

Gut gestaltete Überbauungen sollen gefördert werden. Arealüberbauungen sind neu in allen Zonen, mit Ausnahme der W1 und der Kernzone, zulässig. Die Mindestfläche beträgt 4'000 m².

Die Gebäudelänge darf nicht erhöht werden, damit im baulichen Umfeld keine Insellösungen entstehen. Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf unverändert um höchstens einen Zehntel (10 %) erhöht werden.

Zur Sicherung der Qualität sind für die Beurteilung von Arealüberbauungen zulasten der Bauherrschaften externe Fachgutachten einzuholen.

Abstände bei fehlenden Baulinien

(Art. 28)

Dort, wo keine Baulinien entlang von Strassen, Plätzen und Wegen definiert sind, haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3.5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Bei Garagen bleiben die Bestimmungen über den Garagenvorplatz gemäss PBG vorbehalten. Abweichend kann der Gemeinderat bei Bauten an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Verklemmungen geringere Abstände bewilligen. In Kernzonenbereichen und den Weiler kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Kleinbauten und Anbauten

(Art. 30)

Die BZO erlaubt es den Grundeigentümern, Kleinbauten und Anbauten bis auf 50 % der Fassadenhöhe zur Grenze des Nachbargrundstücks zu stellen. Der Grenzbau oder das Näherbauen sind weiterhin zulässig. Dies bedingt jedoch neu die Zustimmung der Nachbarschaft.

Im bisherigen PBG war die Grösse von Besonderen Gebäuden (Gebäude mit Nebennutzflächen, z.B. Garagen und Gartenhäuschen) nicht beschränkt. Besondere Gebäude heissen neu Kleinbauten (PBG-Definition / IVHB). Deren Grösse ist auf 50 m² beschränkt, was den Bau von überdachten Tiefgaragenzufahrten erschweren kann. Daher werden freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Autounterstände und überdeckten Garagenzufahrten mit mehr als 50 m² Nebennutzfläche, deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet, den Kleinbauten gleichgestellt.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

(Art. 31)

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ist gemäss PBG der Grenzbau erlaubt. In Maur gilt ein Grenzabstand von 1 m, sofern sie nicht mit Zustimmung des Nachbarn näher an der Grenze oder als Grenzbau erstellt werden. Die Regelung ist im Interesse des Nachbarnschutzes.

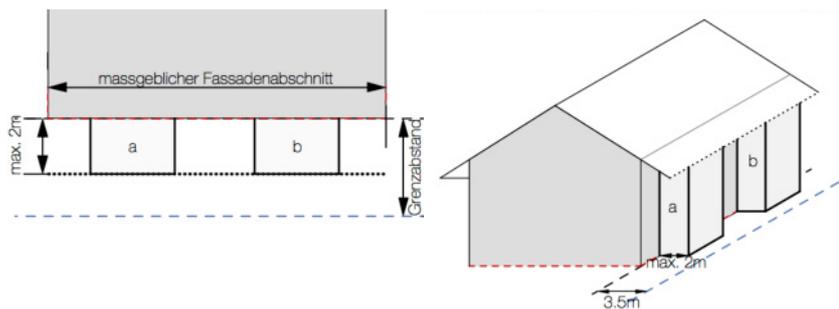
Vorspringende Gebäudeteile

(Art. 33)

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen dürfen einzelne Gebäudevorsprünge auf 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts bis 2 m in den Abstandsbereich zur Nachbarschaft und zu Strassen hineinragen. Bisher war dies nur auf einem Drittel des Fassadenabschnittes erlaubt. Überdies durften bis anhin vorspringende Gebäudeteile nicht bis zum massgebenden Terrain reichen.

In Art. 33 wird das zulässige Mass der vorspringenden Gebäudeteile auf einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt, was der heutigen Regelung entspricht. Diese Kurskorrektur gegenüber der kantonalen Vorschrift berücksichtigt die nachbarschaftlichen und öffentlichen Interessen gleichermassen.

Skizze zu § 6c ABV



Terrainveränderungen

(Art. 36)

In den eingeschossigen Wohnzonen W1 sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird. Damit wird vermieden, dass Untergeschosse übermässig freigelegt werden und die Gebäude am Hang zu dominant in Erscheinung treten.

Neu wird auch das zulässige Mass von Aufschüttungen geregelt. Damit wird die gemeindliche Bewilligungspraxis transparent gemacht. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das massgebende Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen, wobei Garagenzufahrten und Hauszüge davon ausgenommen sind.

Dachformen, Extensive Begrü- nung, Dachneigung

(Art. 39)

Flachdächer von Gebäuden sowie Flachdächer von Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind nach dem Willen der Gemeindeversammlung ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Sonnenenergie genutzt werden.



Attikageschoss und Dachaufbau- ten

(Art. 39 und Art. 40)

Der Artikel zu den Attikageschossen wird angepasst und entsprechend den neuen Gesetzgebungen ergänzt. Gemäss PBG müssten Attikageschosse lediglich um die halbe Höhe zurückversetzt werden.

Dachaufbauten dürfen jedoch bei Attikageschossen weiterhin nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge fassadenbündig ausgebildet sein. Bei Schrägdächern dürfen die Dachaufbauten 50% der Fassadenlänge messen (Art. 39 Abs. 4).

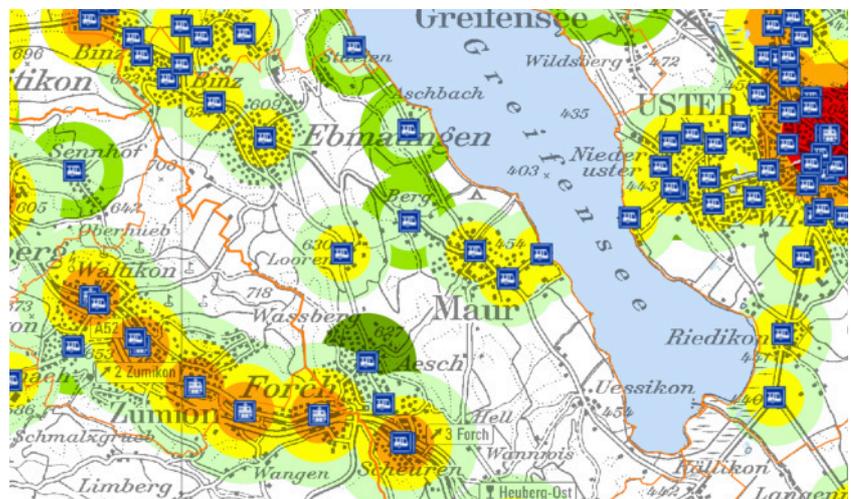
Fahrzeugaabstellplätze, andere Nutzungsarten (Art. 41)

Im Sinne der kantonalen Modal-Split-Ziele kann in den Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse B und C das Mindestangebot an Abstellplätzen reduziert werden. Die Beurteilung der ÖV-Güteklassen erfolgt anhand des kantonalen GIS. Auf die Ausarbeitung eines zusätzlichen Plans wird verzichtet.

In der BZO wird überdies die Möglichkeit für autoarmes Wohnen geschaffen. Bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten können weniger Parkplätze realisiert werden. Das zweckmässige Parkplatzangebot ist in einem Mobilitätskonzept herzuleiten.

ÖV-Güteklassen in Maur,
Stand 2022, GIS ZH

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Abstellflächen für Velos

(Art. 43)

Veloabstellplätze dürfen auch in Tiefgaragen angeordnet werden, was in Art. 43 präzisiert wird.

Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

(Art. 45)

Gemäss den Zielsetzungen im REK soll die Siedlungsökologie gefördert werden. Die BZO sieht folgende Massnahmen vor:

- Grünflächenanteil in den Bauzonen erhalten (Grünflächenziffer)
- Baumbestand schonen. In den Kernzonenplänen sind markante Einzelbäume bezeichnet, die erhalten werden sollen. Auf allen übrigen Grundstücken können im Rahmen von Bauvorhaben Ersatzpflanzungen verlangt werden, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird.
- Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sollen geschont und erhalten werden.
- Der Strassenabstandsbereich respektive Baulinienraum soll vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen begrünt werden.
- Am Siedlungsrand sollen für eine befriedigende Einordnung Bauten zusätzlich eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufweisen. Der Siedlungsrand ist vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet.
- Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen soll möglichst klein gehalten werden. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.
- Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

Einzelbäume erhalten / Strassenabstände begrünen



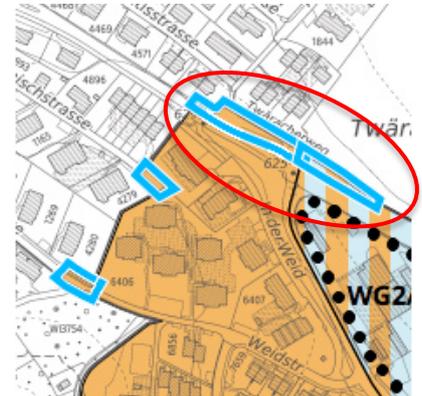
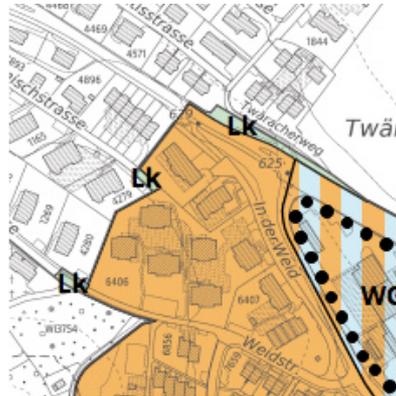
Siedlungsrand begrünen / Versiegelungsgrad minimieren



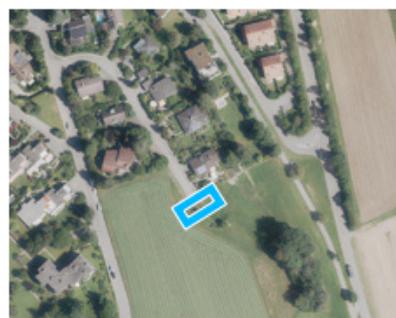
10 TECHNISCHE ANPASSUNGEN IM ZONENPLAN

Die Revision wird genutzt, um einige technische Anpassungen im Zonenplan vorzunehmen. Sie sind nachfolgend dargestellt.

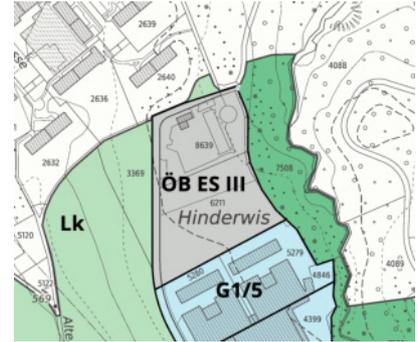
Zuweisung von Strassenflächen in eine Bauzone im Ortsteil Binz



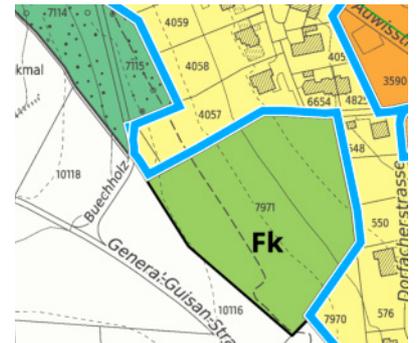
Zuweisung Wendehammer im Gebiet Grossacher in eine Bauzone



Zuweisung nicht zonierte Fläche
(NZ) in angrenzende ÖB
(Ortsteil Ebmatingen)



Zuweisung nicht zonierte Fläche
(NZ) in angrenzende W1/25
(Ortsteil Aesch)



11 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN NEUEN MESSWEISEN UND BAUBEGRIFFEN (IVHB)

11.1 Einleitung

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seither können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden. Die Gemeinde Maur hat entschieden, dass die Transformation im Rahmen dieser Revision erfolgt.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss/Attikageschoss

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Bezüglich der Details wird auf das Dokument "Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich" verwiesen.

Nicht beeinflussbare Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies insbesondere:

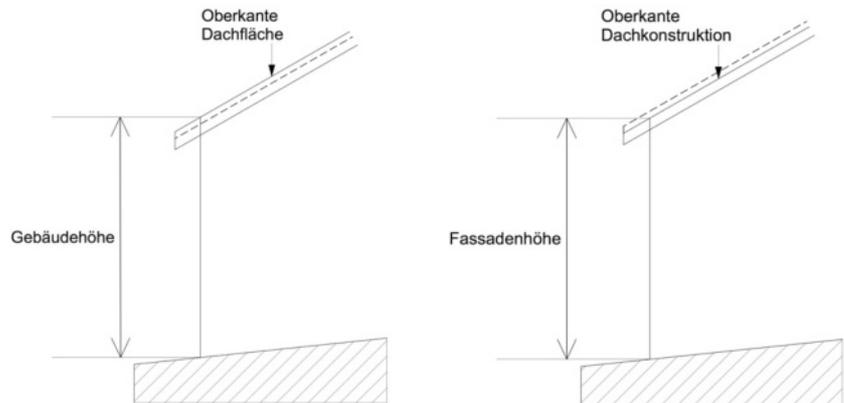
- Das massgebende Terrain, das sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung bezieht (§ 5 ABV). Diesbezüglich soll das PBG angepasst werden (laufende Revision).
- Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden zählen im Umfang von 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht zur Ausnützungsziffer (§ 10 lit. c ABV).

11.2 Wichtigste Neuerungen

Fassadenhöhe

Für die Umrechnung von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe wird das heute zulässige Mass in allen Zonen nicht reduziert. Daraus resultiert ein leicht grösserer Spielraum in der Höhenausbildung der Bauten, der sich in der Grössenordnung von 20 cm bewegt.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)



Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

Daher kann bei offenen Geländern und Glasbrüstungen die zonen gemässe Fassadenhöhe um max. 1 m erhöht werden, was sinngemäss der alten PBG-Regelung entspricht.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe nach altem PBG

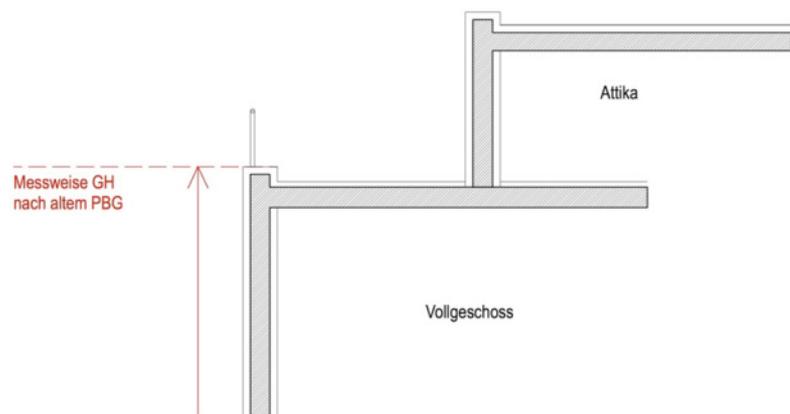


Abbildung zur Messweise der Fassadenhöhe nach neuem PBG

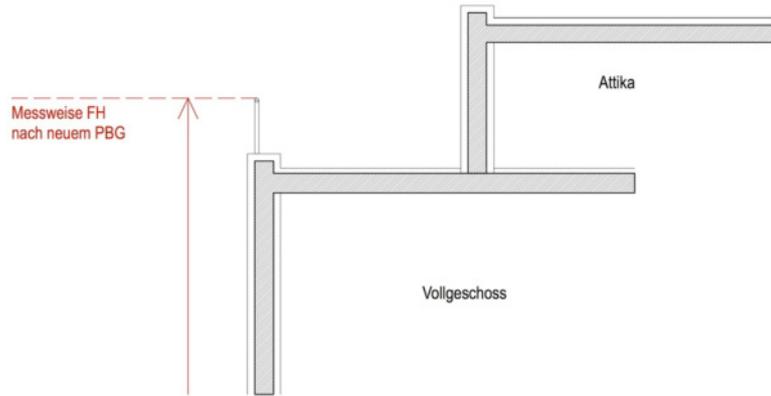
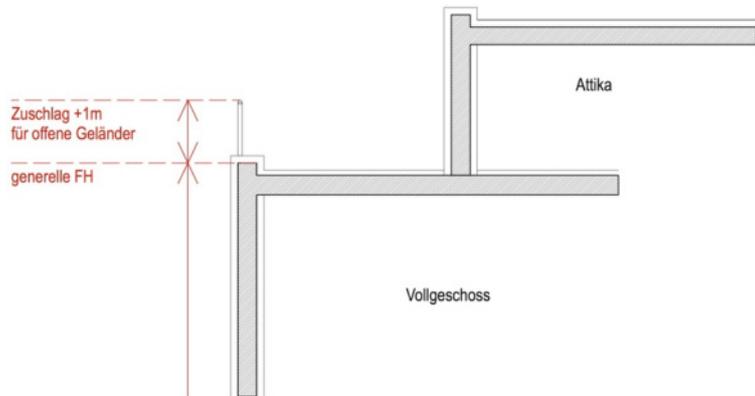


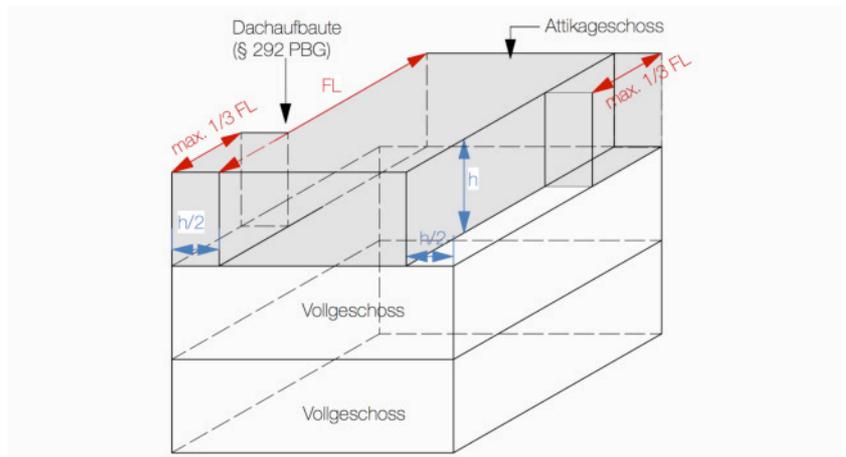
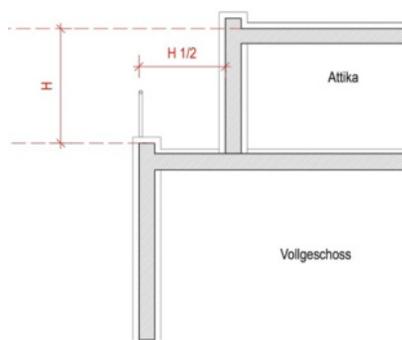
Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene, fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt



Dachgestaltung

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen müssen Attikageschosse nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dadurch tritt dieses oberste Geschoss wesentlich dominanter in Erscheinung.

Abbildung zur neuen PBG-Regelung



Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen (§ 6c ABV), dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand neu auf der Hälfte des Fassadenabschnittes um max. 2 m überragen (bisher war dies auf 1/3 beschränkt).

Die BZO wird daher um einen neuen Artikel 33 ergänzt, der eine Erhöhung des Grenzabstands bei vorspringenden Gebäudeteilen verlangt, die auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge in den Abstandsbereich ragen:

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

AUSWIRKUNGEN



12 BERICHTERSTATTUNG

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

12.1 Gemeindeentwicklung

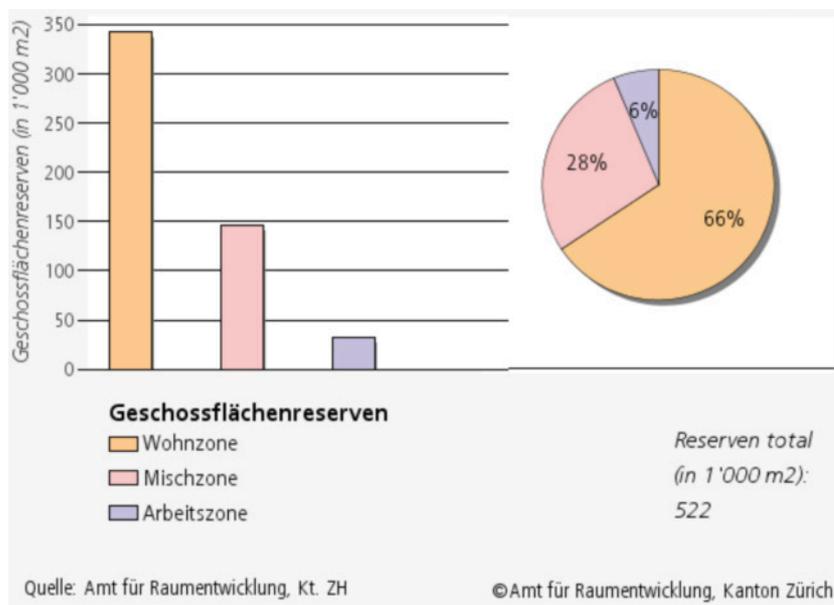
Entwicklung Wohnbevölkerung

Per 31. Dezember 2020 legten rund 10'700 Personen in der Gemeinde Maur. Die Bauzonen auf dem Gemeindegebiet besitzen gemäss der kantonalen Geschossflächenstatistik noch beträchtliche Nutzungspotenziale. In den Wohnzonen bestehen Nutzflächenreserven in der Grössenordnung von 350'000 m². Diese Fläche reicht theoretisch für 6'000 zusätzliche Personen.

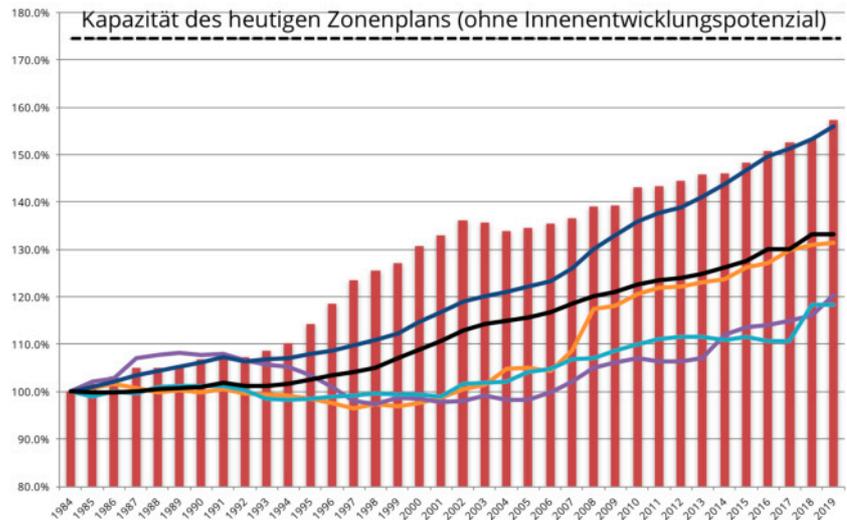
Dieses Potenzial ist ausreichend, um ein unverändertes Wachstum in den kommenden 10 bis 15 Jahren zu ermöglichen.

Im Fokus der künftigen Entwicklung steht dabei die Erneuerung der Bausubstanz. Die meisten Bauten (rund 1'300) wurden zwischen 1945 und 1990 erstellt. Bei diesen Gebäuden stellt sich in den kommenden 20 Jahren die Frage nach einer Sanierung oder einem Ersatz.

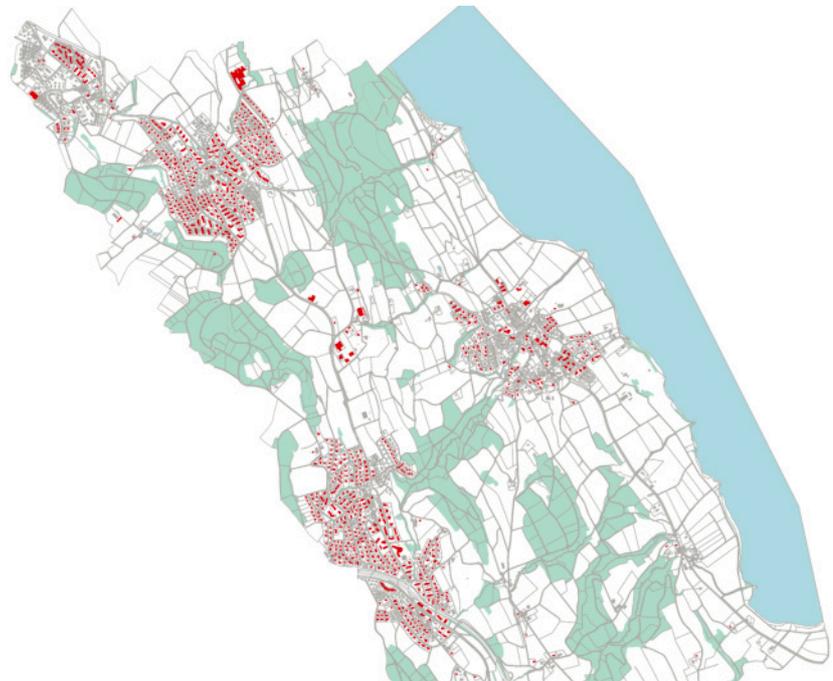
Grafik Geschossflächenreserven



Bevölkerungsentwicklung und Kapazität Zonenplan



Grafik Gebäudealter zwischen 1945 und 1990



Qualitatives Wachstum

Die kommunalen Planungsinstrumente werden daher nicht auf die Ermöglichung zusätzlicher Kapazitäten, sondern auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet. Zu den qualitätssichernden Massnahmen zählen:

- die Einführung einer Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W1, damit starke Massstabssprünge bei Neubauten im kleinteiligen Quartierumfeld vermieden werden;
- die Erhaltung der Wohnlichkeit in den Quartieren, die von einem hohen Grünflächenanteil und schönem Baumgestand geprägt sind;
- die Stärkung der Ortskerne und historisch gewachsenen Strukturen.

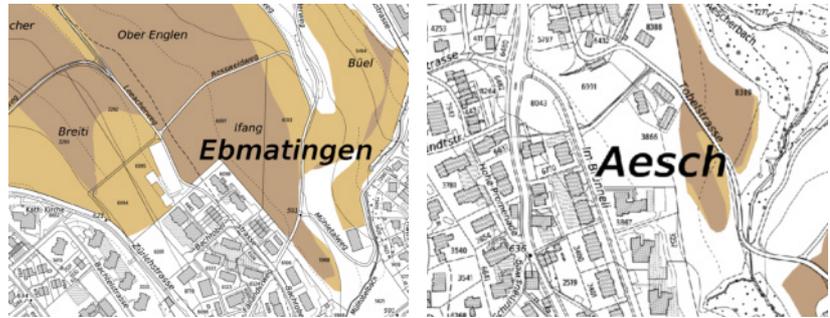
Kernzonen	Die differenzierten Kernzonenpläne gewährleisten zusammen mit den aktualisierten Bestimmungen, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren. In den detaillierten Kernzonenplänen werden die freiräumlichen Qualitäten bezeichnet, die zu erhalten sind.
Weiler	Neubauten werden gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschlossen.
Arbeitsplatzkapazität	Die Arbeitsplatzkapazität bleibt unverändert. Aktuell bestehen rund 30'000 m ² Geschossflächenreserven in den rechtskräftig eingezonten Gewerbezonnen. Dies erlaubt je nach Branche und Flächenbedarf pro Arbeitsplatz die Ansiedlung von rund 600 bis 1'000 Arbeitsplätzen.

12.2 Umwelt

Siedlungsökologie	Die Grünflächenziffer und die Bestimmungen zum Siedlungsrand sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.
Klima	Die prognostizierten künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Gemeindeentwicklung eingeflossen. Die Siedlungsdurchgrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspendler und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit, Hochwasserspitzen zu brechen. Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.
Gewässerraum	Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.
Energie	Die Stimmbevölkerung im Kanton Zürich hat am 28. November 2021 dem neuen Energiegesetz zugestimmt. Mit der Änderung des Energiegesetzes hat der Kanton Zürich eine wichtige Grundlage für einen wirksamen Klimaschutz im Gebäudebereich geschaffen. Öl- und Gasheizungen müssen künftig am Ende ihrer Lebensdauer durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden. Die Vorgaben zur Wärmedämmung der Gebäude wurden verschärft, womit eine effiziente Energienutzung sichergestellt wird. Eine zusätzliche Regelung in der BZO ist daher nicht zweckmässig, da die Vorgaben kantonal geregelt sind.
Kulturland	Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht. Einzig bei den Familiengärten in Aesch

und Ebmatingen (neue Ea) werden Fruchtfolgeflächen beansprucht. Die Familiengartenanlagen sind so zu nutzen, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben. Die Sicherstellung der Bodenfruchtbarkeit hat mit sichernden Nebenbestimmungen in der Baubewilligung zu erfolgen.

■ FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
■ Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Kompatibilität

Gemäss den "Kriterien für Fruchtfolgeflächen im Kanton Zürich" (Baudirektion Kanton Zürich, 2014) gelten gewisse Formen der Landnutzung (z.B. Golfanlagen oder Familiengärten) bzgl. FFF-Ausscheidung als Sonderfälle.

Generell gilt für die Anerkennung solcher Standorte (weiterhin) als FFF – neben den allgemeinen Standortkriterien – zusätzlich folgende Bedingung: Sie müssen im Bedarfsfall innerhalb eines Jahres wieder als FFF zur Verfügung stehen. Zudem ist darauf zu achten, dass die Böden nicht durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet werden.

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

Ausschnitt Naturgefahrenkarte Binz

Projektstand

zur Zeit in Revision/Teilrevision

Synoptische Gefahrenkarte

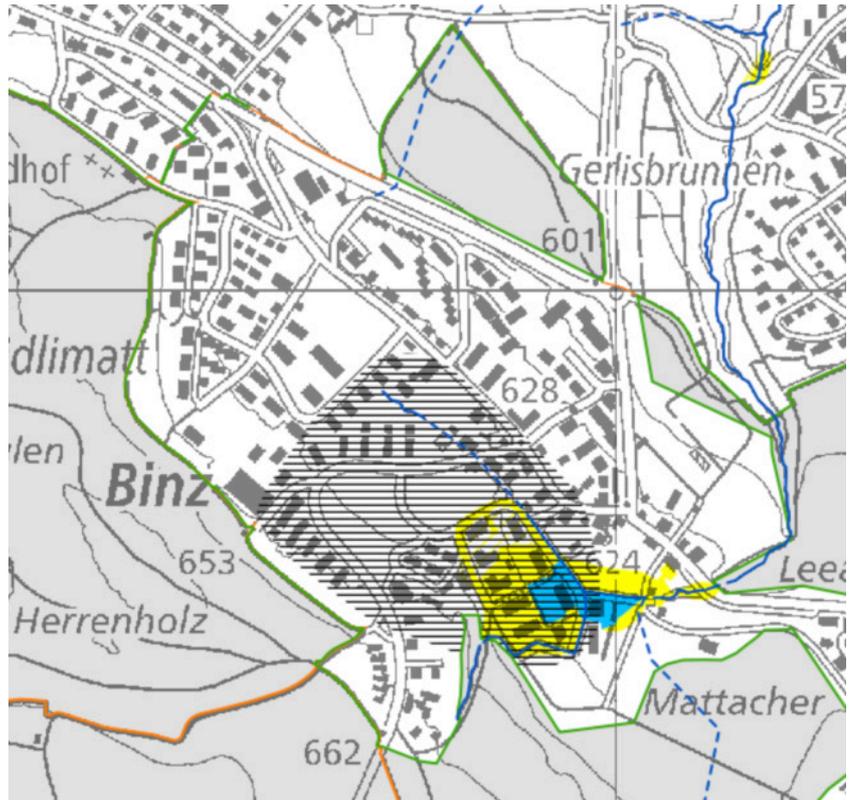
- erhebliche Gefährdung Verbotsbereich
- mittlere Gefährdung Gebotsbereich
- geringe Gefährdung Hinweisbereich
- Restgefährdung Hinweisbereich
- Keine Gefährdung

ausserhalb Untersuchungsgebiet

Untersuchungsperimeter

Hinweisflächen

- Oberflächenabfluss / Vernässung
- Ufererosion
- Übermuring / Übersarung
- Rückstau in Kanalisation
- Grundwasseranstieg
- inaktive Rutschungen



Ausschnitt Naturgefahrenkarte Ebmatingen

Projektstand

zur Zeit in Revision/Teilrevision

Synoptische Gefahrenkarte

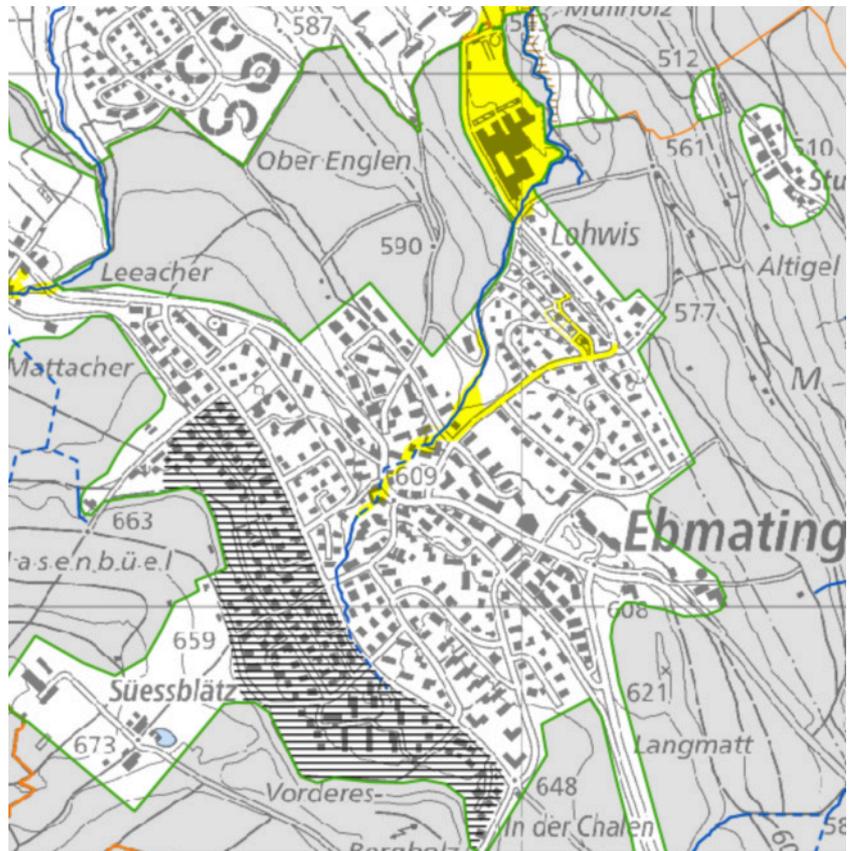
- erhebliche Gefährdung Verbotsbereich
- mittlere Gefährdung Gebotsbereich
- geringe Gefährdung Hinweisbereich
- Restgefährdung Hinweisbereich
- Keine Gefährdung

ausserhalb Untersuchungsgebiet

Untersuchungsperimeter

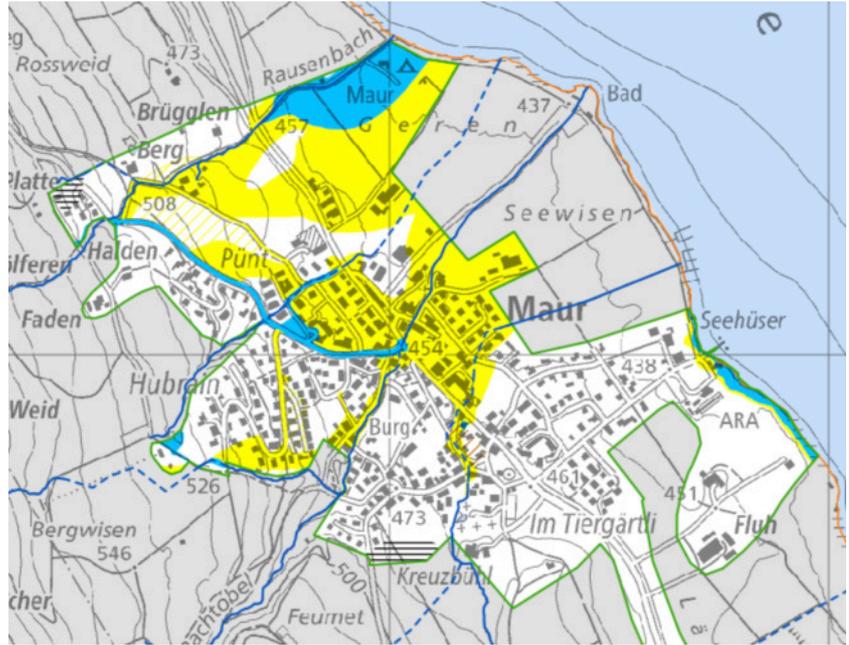
Hinweisflächen

- Oberflächenabfluss / Vernässung
- Ufererosion
- Übermuring / Übersarung
- Rückstau in Kanalisation
- Grundwasseranstieg
- inaktive Rutschungen



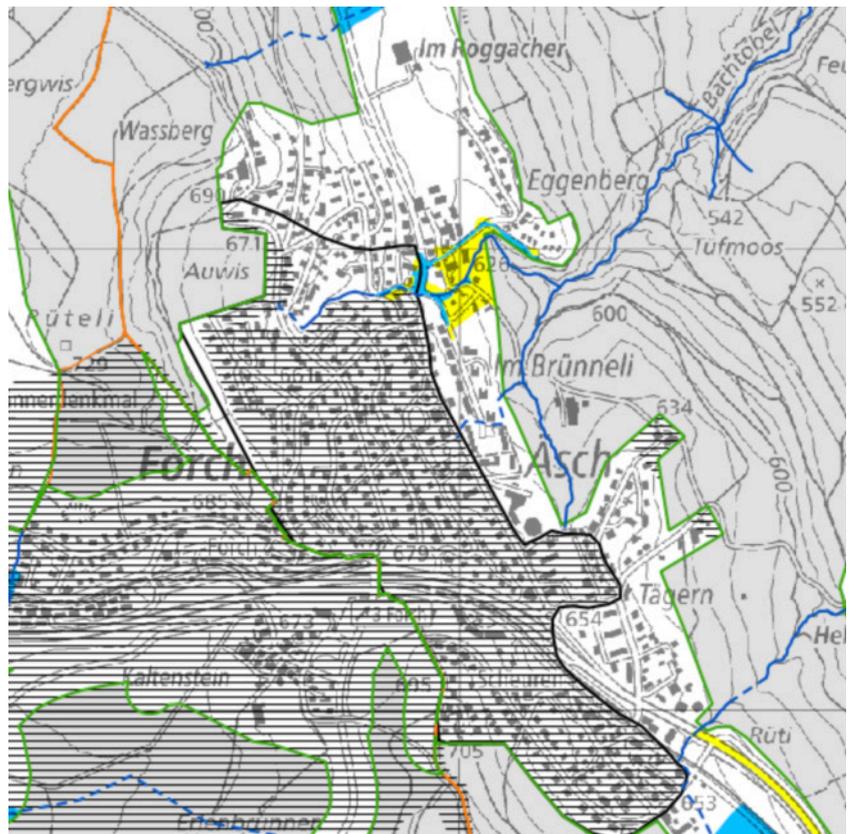
Ausschnitt Naturgefahrenkarte Maur

- Projektstand**
 zur Zeit in Revision/Teilrevision
- Synoptische Gefahrenkarte**
- erhebliche Gefährdung Verbotsbereich
 - mittlere Gefährdung Gebotsbereich
 - geringe Gefährdung Hinweisbereich
 - Restgefährdung Hinweisbereich
 - Keine Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet
 Untersuchungsperimeter
- Hinweisflächen**
- Oberflächenabfluss / Vernässung
 - Ufererosion
 - Übermuring / Übersarung
 - Rückstau in Kanalisation
 - Grundwasseranstieg
 - inaktive Rutschungen



Ausschnitt Naturgefahrenkarte Aesch

- Projektstand**
 zur Zeit in Revision/Teilrevision
- Synoptische Gefahrenkarte**
- erhebliche Gefährdung Verbotsbereich
 - mittlere Gefährdung Gebotsbereich
 - geringe Gefährdung Hinweisbereich
 - Restgefährdung Hinweisbereich
 - Keine Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet
 Untersuchungsperimeter
- Hinweisflächen**
- Oberflächenabfluss / Vernässung
 - Ufererosion
 - Übermuring / Übersarung
 - Rückstau in Kanalisation
 - Grundwasseranstieg
 - inaktive Rutschungen



Beurteilung

Im Baugebiet von Maur bestehen nur Gebiete mit einer geringen bis mittleren Gefährdung. Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes werden im Rahmen von Gewässerprojekten umgesetzt. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision werden die Zonenplankapazitäten in diesen Gebieten nicht erhöht.

Störfallvorsorge

Störfälle sind nur auf den Durchgangstrassen zu berücksichtigen. Im Gemeindegebiet von Maur betrifft dies die Nationalstrasse A52. Im Bereich des Einflussperimeters werden keine neuen Bauzonen ausgeschrieben. Die Personendichte wird überdies nicht erhöht.

Durchgangsstrassen

 Durchgangsstrassen

 Unterstellt

 Durchgangsstrasse, KB-befreit



12.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

Wieso ein Mehrwertausgleich

Mit der letzten Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes, welches per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. ¹bis RPG). Seit dem 1. Januar 2021 wird im Kanton Zürich der Mehrwertausgleich vollzogen.

Kantonaler Mehrwertausgleich für die Einzonung

Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen ist ausschliesslich der Kanton zuständig. Die Mehrwertabgabe ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung zur kommunalen Mehrwertabgabe.

Gesamthafte Mehrwertprognose

Der Mehrwertausgleich wird nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf einzelne Grundstücke bezogen. Die Mehrwertprognose beinhaltet somit die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts (§ 4 Abs. 1 MAG).

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Kantonale Mehrwertprognose

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 3'222'517.-**

Von diesem Mehrwert ist eine kantonale Mehrwertabgabe von 20% zu leisten. Der definitive Mehrwert und die damit verbundene kantonale Mehrwertabgabe wird jedoch abschliessend erst nach der Planfestsetzung im Genehmigungsverfahren bestimmt.

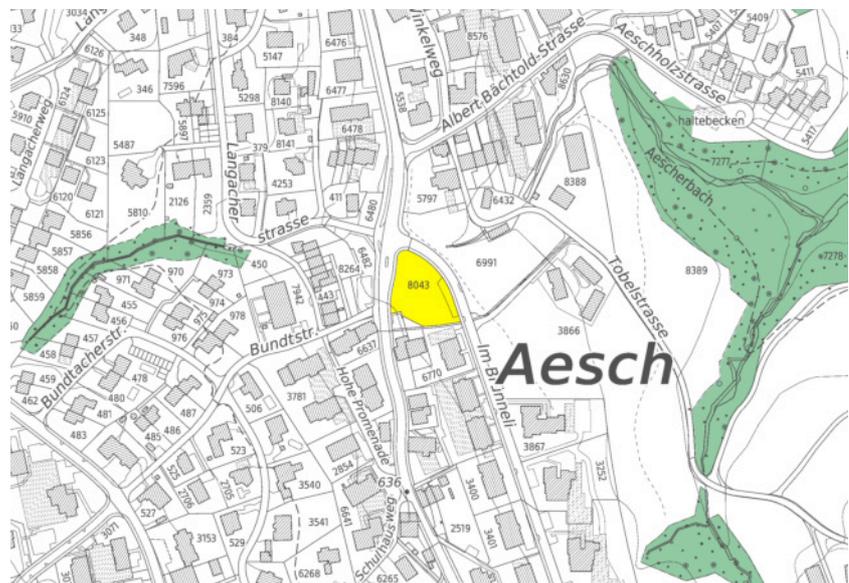
Hinweis Kernzonen Weiler und Erschliessungsflächen

Für die Einzonungen bei Weilerkernzonen wurde keine Prognose erstellt (Prognose nicht möglich). Dies betrifft die Grundstücke welche die Erweiterung der Weilerkernzone Uessikon zum alten Schulhaus hin beinhalten. Ebenso wird für Einzonungen des Siedlungsgebiets, welche reine Erschliessungsfläche sind kein Mehrwert berechnet.

Im Bränneli

Im Ortsteil Aesch muss die Gemeinde Gemeinde für die Wiedereinzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 8043 bei der Kreuzung Aschstrasse–Im Bränneli (gelbe Fläche, sie Abbildung) von der Freihalte- in die Kernzone ebenfalls einen Mehrwertausgleich an den Kanton leisten. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung macht dieses Grundstück den grössten Teil aus. Der dadurch generierte Mehrwert beträgt Fr. 3'026'688.-. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.

Einzonungsfläche im Bränneli



Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaften werden vom Kanton schriftlich über die Mehrwertprognose informiert. Im Genehmigungsverfahren wird die definitiv zu leistende Mehrwertabgabe durch den Kanton den Grundeigentümern mittels Verfügung eröffnet. Nach der Festsetzung der Nutzungsplanungsrevision durch die Stimmbevölkerung wird geprüft, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen, was für das Gebiet Im Bränneli aufgrund der Gestaltungsplanpflicht und den damit verbundenen Sonderleistungen der Fall sein dürfte.

Anmerkung im Grundbuch

Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird danach im Grundbuch angemerkt.

12.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

Kommunale Mehrwertabgabe

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind keine relevanten Auf- und Umzonungen vorgesehen. Der kommunale Mehrwertausgleich sollte jedoch mit Blick auf künftige Gestaltungsplanungen eingeführt werden, mit denen eine Mehrnutzung und damit ein Mehrwert erzielt wird.

In Anbetracht der Vielzahl an Einwendungen zu den unterschiedlichen Revisionsthemen hat der Gemeinderat entschieden, den kommunalen Mehrwertausgleich nachgelagert an die laufende Revision als separate Vorlage der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Der kommunale Mehrwertausgleich wird daher von der laufenden Revision entkoppelt, womit der Themenfächer an der Gemeindeversammlung im September 2022 reduziert wird.

12.5 Berücksichtigung der Vorgaben aus dem räumlichen Entwicklungskonzept

Selbstbindung

Die Stossrichtungen im REK wurden mit der Bevölkerung diskutiert und danach durch den Gemeinderat als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung verabschiedet.

Die behördenverbindlichen, strategischen Visionen wurden im Rahmen dieser Revision konkretisiert und grundeigentümergebunden umgesetzt.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

13 FAZIT

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Glattal abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit der Einführung einer Grünflächenziffer wird ein Ansatz zur Bewältigung der bevorstehenden klimatischen Veränderungen und damit zusammenhängenden Herausforderungen geschaffen.
- Die Kernzonenbestimmungen sowie die Abgrenzung der Kernzonen wurden überprüft. Die Identität der Ortskerne sowie das bauliche Erbe sollen so besser spürbar und erhalten werden.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden wurden eingeladen, sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten zu äussern.
- Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept sowie dem Richtplan Verkehr liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.