uessikon | aesch | maur | ebmatingen | binz

gemeinde maur

Bau- und Zonenordnung

von der Baudirektion genehmigt
BDV Nr. 32/10 vom 19. März 2010
BDV Nr. 30/12 vom 27. Feb. 2012 (Art. 47a)

zürichstrasse 8 | ch-8124 maur | info@maur.ch | www.maur.ch

EINLEITUNG

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

1. Bau- und Zonenordnung
2. Hinweise

Die Hinweise dienen der Erläuterung und sind nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich. Sie sind somit nicht rechtsverbindlich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

INHALTSVERZEICHNIS

Artikel

A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

- Zonen 1
- Massgebende Pläne 2

B. BAUZONEN

I. Kernzonen

1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen A und B

- Erscheinung der Bauten 3
- Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster 4
- Abbrüche 5
- Nutzweise 6

2. Kernzone A

- Grundmasse 7
- Stellung und Masse der Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten, Neubauten, Unterirdische Gebäude 8
- Abweichungen 9
- Besondere Gebäude 10
- Lagerplätze 11
- Umgebung 12

3. Kernzone B

- Grundmasse 13

Artikel

II. Wohnzonen

- Grundmasse 14
- Nutzweise 15

III. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

- Grundmasse 16
- Nutzweise 17

IV. Gewerbezonen

- Grundmasse 18
- Bauweise 19
- Nutzweise 20

V. Zone für öffentliche Bauten

- Grundmasse, Nutzweise 21

C. FREIHALTEZONEN

- Nutzweise 22

D. AREALÜBERBAUUNG

- Zulässigkeit, Fachgutachten 23
- Arealfläche 24
- Grundmasse für Arealüberbauungen 25
- Gebäudelänge 26
- Ausnützungsverschiebungen 27

Artikel

E. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

- Abstände unterirdischer Bauten, Abstände Besondere Gebäude 28
- Grosser Grundabstand 29
- Abstand zu Nichtbauzonen 30
- Mehrlängenzuschlag 31
- Anrechenbare Untergeschosse 32
- Herabsetzung des Grenzabstands 33
- Geschlossene Überbauungen 34
- Abgrabungen 35
- Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen 36
- Gebäudehöhe 37
- Besondere Gebäude, Gartenhäuser, Schöpfe 38
- Dachformen, Dachneigung 39
- Attikageschoss 40
- Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachfenster 41
- Fahrzeugabstellplätze, Andere Nutzungsarten 42
- Gesamtnutzfläche 43
- Abstellflächen 44
- Spiel- und Ruheflächen 45
- Böschungen 46
- Entsorgung 47
- Gestaltungsplanpflicht 47a

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Aufhebung bisherigen Rechts 48
- Inkrafttreten 49
- Übergangsbestimmungen 50

Seite

ANHANG

- Verwendete Abkürzungen 34
- Stichwortverzeichnis 35

zu Art. 1

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

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

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

Die Gemeinde Maur erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992, und unter Vorbehalt von übergeordnetem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

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

	Zonenkurzbezeichnung	Ausnützungs- / Baumassenziffer	Empfindlichkeitsstufen
a) Bauzonen			
- Kernzone A	KA	—	III
- Kernzone B	KB	45 %	III
- 1-geschossige Wohnzone	W1	—	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2/35	35 %	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2/45	45 %	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3	60 %	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2	45 %	III
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	60 %	III
- Gewerbezone	G1	5 m^3 / m^2	III
- Gewerbezone	G2	7 m^3 / m^2	III
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	—	*
b) Weitere Zonen			
- Kommunale Freihaltezone	F **komm**	—	*
- Kantonale Freihaltezone	F **kant**	—	—
- Komm. Landwirtschaftszone	L **komm**	—	III
- Kant. Landwirtschaftszone	L **kant**	—	III
- Reservezone	R	—	—

* Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan festgelegt.

zu Art. 2

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

zu Art. 3

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

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

In den Kernzonen sind Sonnenenergieanlagen unabhängig ihrer Grösse bewilligungspflichtig.

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

zu Art. 4

Grosse, geschlossene Dachflächen prägen das Bild der Ortskerne. Diese Charakteristik soll erhalten bleiben. Dachdurchbrüche sind daher nur beschränkt zulässig. Die Belichtung der Dachgeschosse soll hauptsächlich von der Giebelfassade her erfolgen. Die Beschränkung der Gesamtbreite aller Aufbauten und Fenster auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ist bereits im PBG geregelt.

In den Kernzonen sind Parabolantennenanlagen unabhängig ihrer Grösse bewilligungspflichtig.

Skizze zu Art. 4 siehe nächste Seite

Art. 2

Massgebende Pläne

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

2 Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

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

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

5 Die rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.

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

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

B. Bauzonen

I. Kernzonen

1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen A und B

Art. 3

Erscheinung der Bauten

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

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

Art. 4

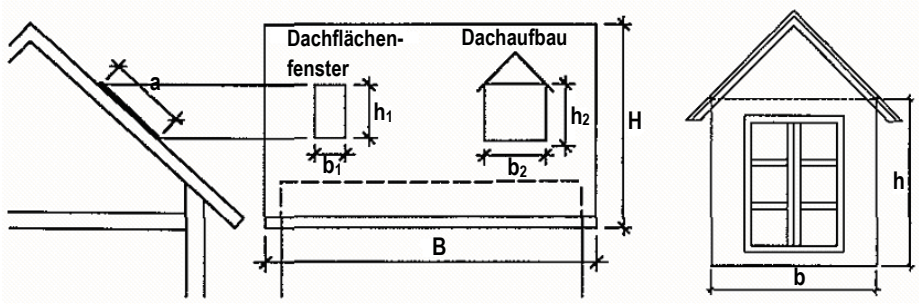
Dachgestaltung

1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30° bis 40° a.T.) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden.

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

3 Dacheinschnitte sind mit Ausnahme der Kernzone Scheuren nicht zulässig.

Skizze zu Art. 4



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

Messweise Dachaufbau
$F = h \times b$

zu Art. 5

Die Prüfung eines Abbruchgesuchs schliesst auch die Überprüfung des Schutzziels bei inventarisierten Gebäuden ein. Das Schutzziel definiert den Bezug zum Ortsbild und gibt auch Hinweise für einen allfälligen Ersatzbau.

zu Art. 6

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

- *mässig störende Betriebe:*
  Sägereien, Schreinereien, Zimmereien, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Spenglereien, Autosattlereien, etc.
- *nicht störende Betriebe:*
  Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeurläden, Schneiderateliers, Ateliers für technische und grafische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, ärztliche Praxisräume, Lagerräume (bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt), Ladengeschäfte, Ateliers für stille Berufe, Gaststätten, etc.

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

zu Art. 7

Die Grundmasse finden in der Kernzone A nur innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche Anwendung. Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörenden Allgemeinen Bauverordnung (ABV) enthaltenen Bestimmungen findet sich unter Hinweis zum Art. 13 dieser Bau- und Zonenordnung.

4 Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und Dachfensterflächen darf 12 % der Dachflächenansicht nicht übersteigen. Bei Giebellukarnen wird das Giebeldreieck nicht mitgerechnet (siehe nebenstehende Skizze). — Dachdurchbrüche, Dachfenster

5 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

6 Dachflächenfenster sind nur vereinzelt zulässig. In der Kernzone A dürfen sie lediglich eine Grösse von 0.30 m² Lichtfläche aufweisen. Im Übrigen gilt Art. 41 Abs. 2 und 3.

Art. 5

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

2 Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 6

1 In Kernzonen sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig. — Nutzweise

2. Kernzone A

Art. 7

Grundmasse

		Kernzone A	
Vollgeschosszahl		2	
Dachgeschosszahl		2	
Untergeschosszahl		1	
Gebäudelänge	max.	30.00 m	
Gebäudebreite	max.	14.00 m	
Gebäudehöhe	max.	7.50 / 8.10 m	*
Grosser Grundabstand	min.	6.00 m	**
Kleiner Grundabstand	min.	4.00 m	**

* siehe Art. 37
** kommt nur innerhalb der Baubereiche zur Anwendung

Art. 8

1 Im Kernzonenplan wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden: — Stellung und Masse der Gebäude

a) Gebäude gemäss Abs. 2 (rot)

zu Art. 10

Besondere Gebäude sind im PBG definiert. Sie sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und dürfen eine maximale Höhe von 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m nicht übersteigen.

b) Gebäude mit Baubereich gemäss Abs. 3 (rot umrandet mit Firstrichtung in den Kernzonen der Weiler Uessikon, Stuhlen, Vorder- und Hinter-Wannwis).

c) Baubereiche mit oder ohne Gebäude gemäss Abs. 4 (rot umrandet mit Gesamtnutzfläche in den Kernzonen Maur, Binz, Ebmatingen, Aesch und Forch).

2 Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind bei Um- und Ersatzbauten die Stellung, Abstände, Aussenmasse und das Erscheinungsbild zu übernehmen. Ersatzbauten, Umbauten

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

4 Wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet, gilt als höchstzulässiges Mass je Baubereich die im Kernzonenplan festgesetzte Gesamtnutzfläche. Zwischen angrenzenden Parzellen kann die Gesamtnutzfläche übertragen werden, wobei das ursprünglich festgesetzte Mass höchstens um 10 % erhöht werden darf. Werden innerhalb der Baubereiche Grundstücksgrenzen verändert, sind die betreffenden Gesamtnutzflächen neu zu verteilen. Neubauten

5 Alle übrigen bestehenden, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile können im bisherigen Ausmass ersetzt werden.

6 In den besonders bezeichneten Bereichen sind unterirdische Gebäude unzulässig. Unterirdische Gebäude

Art. 9

1 Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie der kubischen Gestaltung können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche oder hygienische Verhältnisse geschaffen werden oder Gründe der Verkehrssicherheit dafür sprechen. Abweichungen

2 Bei rot bezeichneten Gebäuden sind eingeschossige Hauptgebäude über die zulässigen Grundmasse des Hauptgebäudes hinaus gestattet, wenn sie die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften beachten, nicht auf die Grenze gestellt werden, keine grössere Grundfläche als 40 m^2 aufweisen und die Hauptgebäudegrundfläche um nicht mehr als 20 % vergrössern.

Art. 10

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

zu Art. 13

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

Gemäss PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden, sofern einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse herrschen.

Art. 11

Lagerplätze

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

Art. 12

Umgebung

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

3. Kernzone B

Art. 13

Grundmasse

		Kernzone B	
Ausnützung		45 %	
Vollgeschosszahl		2	
Dachgeschosszahl		2	
Untergeschosszahl		1	
Gebäudelänge	max.	30.00 m	
Gebäudebreite	max.	14.00 m	
Gebäudehöhe	max.	7.50 / 8.10 m	*
Grosser Grundabstand	min.	7.00 m	
Kleiner Grundabstand	min.	5.00 m	

* siehe Art. 37

zu Art. 14

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

Gemäss PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden, sofern einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse herrschen.

zu Art. 15

Beispiele zu „Nicht störende Betriebe" finden sich unter Hinweis zum Art. 6 dieser Bau- und Zonenordnung.

II. Wohnzonen

Art. 14

	W1	W2/35	W2/45	W3	Grundmasse
Ausnützungsziffer	—	35 %	45 %	60 %	
Freiflächenziffer	35 %	30 %	—	—	
Vollgeschosszahl	1	2	2	3	
Dachgeschosszahl	1	1	2	2	
Untergeschosszahl	1	1	1	—	
Gebäudelänge	25.00 m	25.00 m	30.00 m	40.00 m	
Gebäudehöhe	max. 4.80 / 5.40 m*	7.50 m	7.50 m	10.50 m	
Grosser Grundabstand min.	10.00 m	10.00 m	8.00 m	10.00 m	
Kleiner Grundabstand min.	6.00 m	6.00 m	4.00 m	6.00 m	

* siehe Art. 37

Art. 15

Nicht störende Betriebe sind zulässig. Nutzweise

zu Art. 16 und 18

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

Gemäss PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden, sofern einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse herrschen.

zu Art. 17 und 20

Beispiele zu „Nicht störende und mässig störende Betriebe" finden sich unter Hinweis zum Art. 6 dieser Bau- und Zonenordnung.

III. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 16

		WG2	WG3	Grundmasse
Ausnützungsziffer		45 %	60 %	
Vollgeschosszahl		2	3	
Dachgeschosszahl		2	2	
Untergeschosszahl		1	—	
Gebäudelänge	max.	45.00 m	45.00 m	
Gebäudehöhe	max.	8.10 m	11.40 m	
Grosser Grundabstand	min.	8.00 m	10.00 m	
Kleiner Grundabstand	min.	4.00 m	6.00 m	

Art. 17

Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig. Nutzweise

IV. Gewerbezonen

Art. 18

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

* Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten, sofern diese einen grösseren Abstand verlangen.

Art. 19

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

Art. 20

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

zu Art. 21

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

Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

zu Art. 22

In der Freihaltezone dürfen gemäss PBG nur solche oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt das RPG.

Änderungen in der Bewirtschaftung oder sonstigen Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.

zu Art. 23

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

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

V. Zone für öffentliche Bauten

Art. 21

1 Für die Zone ÖB gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. — Grundmasse, Nutzweise

2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

C. Freihaltezonen

Art. 22

1 Für die Freihaltezonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. — Nutzweise

2 In den Freihaltezonen sind keine Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Freihaltezone mit dem Friedhof im Ortsteil Maur.

D. Arealüberbauung

Art. 23

1 Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in den beiden Wohnzonen W1 und W2/35. — Zulässigkeit, Fachgutachten

2 Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.

zu Art. 28

Um den für die öffentlichen Werke benötigten Platz zu sichern, wird für unterirdische Gebäude ein Abstand von 3.50 m verlangt.

zu Art. 29

Der grosse Grundabstand wird von derjenigen Hauptwohnseite aus gemessen, auf welcher auch der Hauptaussenraum (Hauptsitzplatz) angeordnet ist. Gegenüber Baulinien resp. Strassen oder Wegen ohne Baulinien, ist die Baulinie resp. der Strassen- oder Wegabstand massgebend. Hingegen geht Art. 29 Art. 30 vor.

zu Art. 30

Fallen Grundstücksgrenzen mit Zonengrenzen zusammen, geht der ordentliche Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschläge Art. 30 vor.

Art. 24

Die Mindestarealfläche beträgt: — Arealfläche

KB, W2/45, WG2:	4‘000 m²
KA, W3, WG3 60 %:	8‘000 m²

Art. 25

In den Zonen W2/45 und WG2 erhöht sich die zulässige Geschosszahl um 1 Geschoss und die zulässige Ausnützung um 10 % nur, wenn die Arealfläche mindestens 6'000 m² beträgt.. — Grundmasse für Arealüberbauungen

Art. 26

Die Gebäudelänge beträgt max. 40.00 m. — Gebäudelänge

Art. 27

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von +/- 10 % zulässig. — Ausnützungsverschiebungen

E. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 28

1 Gegenüber Strassen und Wegen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.50 m einzuhalten.

2 Wo keine Baulinien festgesetzt sind, kann für Besondere Gebäude der Abstand gegenüber Strassen auf 3.50 m reduziert werden. Bei Garagen bleiben die Bestimmungen über den Garagenvorplatz gemäss PBG vorbehalten. — Abstände unterirdischer Bauten, Abstände Besondere Gebäude

Art. 29

Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest. — Grosser Grundabstand

Art. 30

Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht gemäss PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden. — Abstand zu Nichtbauzonen

zu Art. 31

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

Gemäss PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden, sofern einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse herrschen. Vorbehalten bleibt die Einschränkung gemäss Abs. 2

zu Art. 32

Als dem Aufenthalt von Personen dienende Flächen gelten insbesondere WC/DU-Räume, Korridore und Treppenhäuser (inkl. Innenwandquerschnitte).

zu Art. 33

Das kantonalrechtliche Mindestmass beträgt 3.50 m.

zu Art. 35

Ausnahmen wie Kellerabgänge, Garagenzufahrten etc. sind in § 293 Abs. 2 PBG geregelt.

Art. 31

Mehrlängenzuschlag

1 Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18.00 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6.00 m.

2 Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7.00 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit, inkl. Zwischenabstand, betrachtet.

Art. 32

Anrechenbare Untergeschosse

In anrechenbaren Untergeschossen sind die für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Flächen nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.

Art. 33

Herabsetzung des Grenzabstands

1 Wo die Bauordnung mindestens zwei Vollgeschosse zulässt, darf der Grenzabstand je weggelassenes Vollgeschoss um 1.00 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

2 Pro weggelassenes Vollgeschoss reduziert sich die Gebäudehöhe um 3.00 m.

Art. 34

Geschlossene Überbauungen

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

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

3 Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.

Art. 35

Abgrabungen

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen.

Art. 36

Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen

1 Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

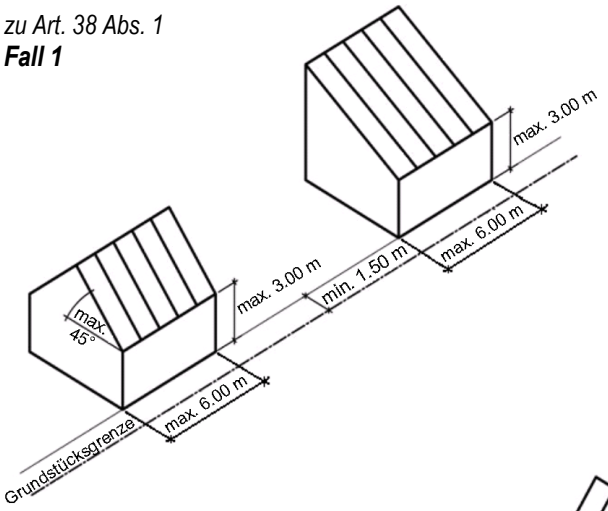
2 Mauern jeglicher Art und Höhe sind nicht gestattet.

3 Der detaillierte Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

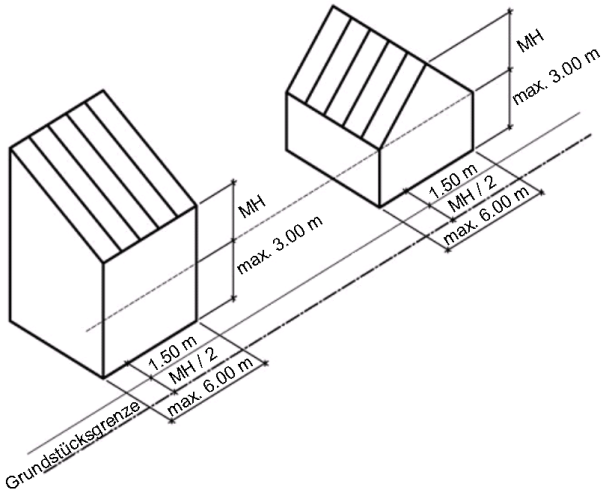
zu Art. 38

Besondere Gebäude sind im PBG definiert. Sie sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und dürfen eine grösste Höhe von 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m nicht übersteigen.

zu Art. 38 Abs. 1
Fall 1



zu Art. 38 Abs. 2
Fall 2



Art. 37

Gebäudehöhe

1 In der Wohnzone W1 sowie in den Kernzonen KA und KB erhöht sich die Gebäudehöhe bei einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich talseits um 0.60 m auf 5.40 m (W1) resp. 8.10 m (KA und KB).

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

Art. 38

Besondere Gebäude, Gartenhäuser, Schöpfe

1 Besondere Gebäude und als solche geltende Gebäudeteile sind vom kommunalen Grenzabstand befreit. Sie dürfen auf zwei Seiten den kantonalen Mindestabstand auf einer Länge von insgesamt höchstens 6.00 m pro Seite unterschreiten, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalrechtlichen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.

2 Befinden sich Besondere Gebäude gemäss Abs. 1 auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Profils von 3.00 m Gesamthöhe und 45° Dachneigung, so kann der kantonale Abstand auf 1.50 m reduziert werden (siehe nebenstehende Skizze Fall 1).

3 Überschreiten sie das Profil gemäss Abs. 2, erhöht sich der Grundabstand von 1.50 m um die Hälfte der Mehrhöhe über 3.00 m (siehe nebenstehende Skizze Fall 2).

4 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Besondere Gebäude ist der Grenzbau zulässig.

Art. 39

Dachformen

1 Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.

Extensive Begrünung

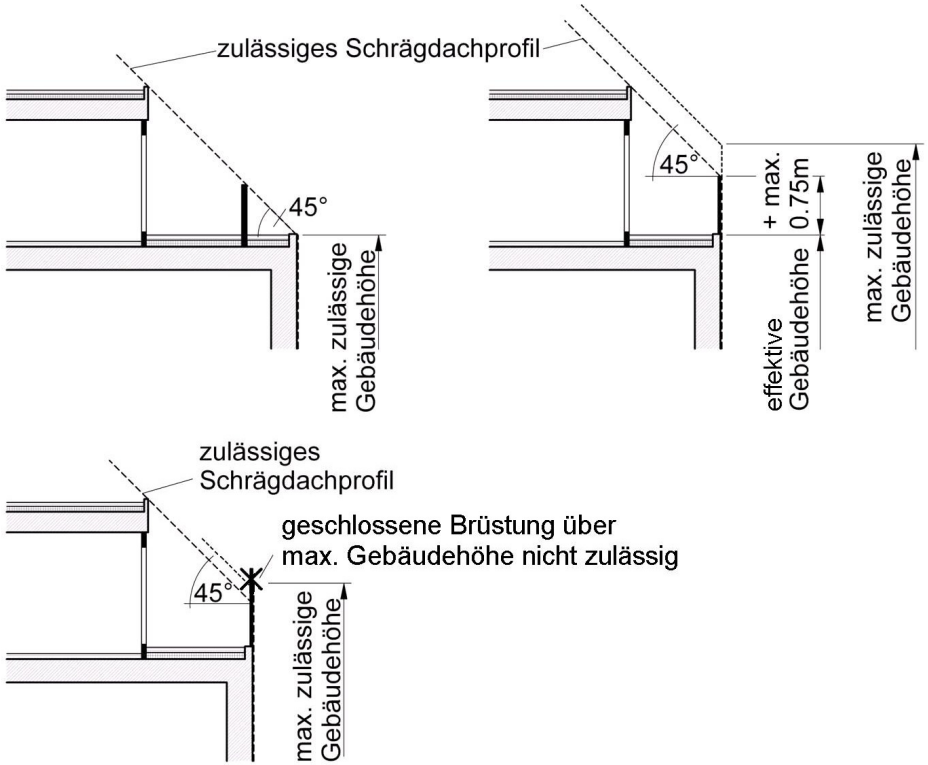
2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, ausser wenn die Dachflächen für alternative Energien genutzt werden.

Dachneigung

3 In den Wohnzonen W1 und W2/35 beträgt die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer 35°. In den übrigen Wohnzonen ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten.

zu Art. 40 Abs. 1 und 2

Fall 1 ***Fall 2***



(Geländer mit Klarglasfüllungen stellen keine geschlossenen Brüstungen dar.)

zu Art. 42

Die gesetzlichen Bestimmungen für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen finden sich im PBG.

Der Begriff „Gesamtnutzfläche" ist unter Art. 43 definiert.

Art. 40

Attikageschoss

1 Attikageschosse und Brüstungen dürfen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° (gilt auch für die Wohnzonen W1 und W2/35) nicht durchstossen (siehe nebenstehende Skizze Fall 1). Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss PBG.

2 Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdachprofil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich maximal 0.75 m Brüstungshöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird (siehe nebenstehende Skizze Fall 2).

Art. 41

Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachfenster

1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

2 Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und in der Grösse je Fenster von max. 0.60 m² Lichtfläche im 1. Dachgeschoss sowie max. 0.30 m² Lichtfläche im 2. Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Kernzone A (vgl. Art. 4 Abs. 6).

3 Im Schutzgebiet Greifensee (Siedlungsrandzone) darf die Grösse von Dachflächenfenstern nur 0.30 m² Lichtfläche aufweisen.

Art. 42

Fahrzeugabstellplätze

Es sind folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze erforderlich:

1

Nutzung	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 %	2 PP / Wohneinheit	1 PP / 4 Wohneinheiten, Garagenvorplätze sind anrechenbar
Übrige Wohngebäude	1 PP / 80 m² Gesamtnutzfläche, mindestens 1 PP / Wohneinheit (überdacht)	1 PP / 4 Wohneinheiten
Büro- und Geschäftshäuser	1 PP / 30 m² Gesamtnutzfläche (überdacht)	15 % der erforderlichen PP
Gewerbebauten	1 PP / 80 m² Gesamtnutzfläche (überdacht)	15 % der erforderlichen PP

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

zu Art. 43

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

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

zu Art. 45

Wohnungszugehörige Gartensitzplätze und -flächen gelten nicht als Spiel- und Ruheflächen.

zu Art. 47

Die gesetzlichen Bestimmungen für die Kehrichtbeseitigung finden sich im PBG.

Die Distanz des Bereitstellungsplatzes ab Strassenrand bis Hinterkant Abstellplatz darf in der Regel höchstens 3.00 m betragen.

[3] Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Massgabe der entsprechenden Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt. — Andere Nutzungsarten

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

[5] Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkplätzen ist die entsprechende Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verbindlich.

Art. 43

Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussenwandquerschnitte in anrechenbaren Voll-, Dach- und Untergeschossen. In Dachgeschossen fällt die Bodenfläche unter einer lichten Höhe von 1.20 m ausser Ansatz. — Gesamtnutzfläche

Art. 44

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

Art. 45

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhausüberbauungen mit fünf und mehr Wohneinheiten sind Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Ihre Fläche hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche (GNF) zu betragen und muss zusammenhängend sein. — Spiel- und Ruheflächen

Art. 46

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

Art. 47

Bei allen Wohn- und Gewerbebauten sind für das Bereitstellen von Kehricht und Grüngut geeignete Plätze herzurichten. — Entsorgung

Art. 47a

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind insbesondere die Erschliessung, die Gewährleistung des Lärmschutzes und die ortsbauliche Einordnung im Gestaltungsplan aufzuzeigen. — Gestaltungsplanpflicht

F. Schlussbestimmungen

Art. 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung vom 15. Januar 2001 sowie die Kernzonenvorschriften vom 5. Juli 1999 werden aufgehoben.

Art. 49

Inkrafttreten

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

Art. 50

Übergangsbestimmungen

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

Verwendete Abkürzungen:

BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich
BBV I	Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich
BBV II	Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes
RPG	Raumplanungsgesetz
GNF	Gesamtnutzfläche

STICHWORTVERZEICHNIS

Begriff	Art. BZO
A	
Abbrüche (in Kernzonen)	5
Abgrabungen	35
Abstände	
- Grund- und Gebäudeabstände	
- Grundabstand Hauptgebäude	7 / 9/ 13 / 14 / 16 / 18 / 21 / 29
- Grundabstand Besondere Gebäude	38
- Grundabstand zu Nichtbauzone	30
- Herabsetzung der Abstände	33
- Mehrlängenzuschlag	31
- Waldabstand	2
- gegenüber Strassen	28
Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder	44
Abstellplätze für Fahrzeuge	42
Alternative Energien	39
Anrechenbare Untergeschosse	32 / siehe auch Geschosse
Arealüberbauung	23 – 27
Attikageschoss	40
Ausnützungsziffer	
- in Kernzonen	3 / 8 /13
- in Wohnzonen	14
- in Wohnzonen mit Gewerbeanteil	16
- in Gewerbezonen	siehe Baumassenziffer
- bei Arealüberbauungen	25 / 27
B	
Baubereiche (in Kernzonen)	7
Baumassenziffer (in Gewerbezonen)	18
Bauweise	13 / 14 / 16 / 18 / 19
Bauzonen	1 / 3 – 21
Begrünung	39
Besondere Gebäude	10 / 28 / 34 / 38
Besucherparkplätze	42
Betriebe (nicht störende, mässig störende)	siehe Nutzweise
Böschungen	46
D	
Dachdurchbrüche (Aufbauten, Einschnitte)	4 / 40 / 41
Dachflächenfenster	4 / 41
Dachform, -gestaltung, -neigung	4 / 39 /40
Dachgeschosse	siehe Geschosse

Begriff	Art. BZO
E	
Empfindlichkeitsstufen	1
Entsorgung	47
Ersatzbauten (in Kernzonen)	8
Erscheinung der Bauten	
- in Kernzonen	3
- bei Arealüberbauungen	23
Extensive Begrünung	39
F	
Fahrrad (Abstellfläche)	44
Fahrzeugabstellplätze	42
Fassadengestaltung	siehe Erscheinung der Bauten
Firsthöhe (Gesamthöhe bis First)	18
Firstrichtung	4 / 8
Freiflächenziffer	14 / 18
Freihaltezonen	
- kommunal	1 / 22
- kantonal	1
G	
Gartengebäude u.ä.	siehe Besondere Gebäude
Gebäudeabstand	siehe Abstände
Gebäudehöhe	7 / 13 / 14 / 16 / 18 / 33 / 37 / 40
Gebäudelänge	7 / 13 / 14 / 16 / 19 / 26 / 34 / 38
Gesamtlänge	siehe Gebäudelänge
Gesamtnutzfläche	43
Geschlossene Bauweise	19 / 34
Geschosse	7 / 13 / 14 / 16 / 25 / 33 / 40
Gestaltung	3 - 5 / 8 - 12 / 23 / 35 / 36
Gestaltungsplanpflicht	47a
Gewässerabstand	siehe Abstände
Gewerbe	siehe Nutzweise
Gewerbezonen	1 / 18 - 20
Grenzabstand	siehe Abstände
Grenzbau (vgl. auch geschlossene Bauweise)	19 / 34 / 38
Grosser Grundabstand	29
Grundmasse	7 / 9 / 13 / 14 / 16 / 18 / 21 / 25
H	
Handels- und Dienstleistungsbetriebe	siehe Nutzweise
Herabsetzung Grenzabstand	33

Begriff	Art. BZO
I	
Immissionen/Immissionsschutz	siehe Nutzweise
Inkrafttreten	49
K	
Kernzonen	
- gemeinsame Bestimmungen	3 - 6
- Kernzone A	7 - 12
- Kernzone B	13
Kinderspielflächen	siehe Spiel- und Ruheflächen
Kinderwagen (Abstellfläche)	44
L	
Landwirtschaftszone	
- kommunal	1
- kantonal	1
Lagerplätze	11
M	
Massgebende Pläne	2
Mehrlängenzuschlag	31
Mindestarealfläche (bei Arealüberbauung)	24
N	
Näherbaurecht (Ausschluss)	30
Nutzweise	6 / 15 / 17 / 20 - 22
Neubauten (in Kernzonen)	8
O	
Öffentliche Bauten	1 / 21
P	
Parkierung	siehe Abstellplätze für Fahrzeuge
R	
Reservezone	1
S	
Schrägdach	siehe Dachform
Spiel- und Ruheflächen	45
Strassenabstand	siehe Abstände
T	
Terrainveränderungen	35 / 36

Begriff	Art. BZO
U	
Übergangsbestimmungen	50
Umbauten (in Kernzonen)	3 / 8
Umgebungsgestaltung	12 / 35 / 36
Untergeschosse	siehe Geschosse
Unterirdische Bauten	8 / 28
V	
Vollgeschosse	siehe Geschosse
W	
Waldabstand	siehe Abstände
Wohnzonen	1 / 14 - 15
Wohnzonen mit Gewerbeanteil	1 / 16 - 17
Z	
Zone für öffentliche Bauten	1 / 21
Zoneneinteilung	siehe Bauzonen