



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. KS-0336/23

vom 7. Juni 2023

Referenz-Nr.: KS ARE 23-0336

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/5

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Maschwanden**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Teilrevision Nutzungsplanung Mst. 1:5'000 vom 13. Juni 2022
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Juni 2022
 - Kernzonenplan 1:1000 vom 13. Juni 2022
 - Waldabstandslinienplan Risi und Rüteli Mst. 1:500 vom 13. Juni 2022
 - Waldabstandslinienplan Dörfli Mst. 1:500 vom 13. Juni 2022
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. Juni 2022
 - Bericht zu den Einwendungen vom 13. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Maschwanden stammt aus dem Jahr 1985. Die letzte Revision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2003 festgesetzt. Die Nutzungsplanung soll an die geänderten Rahmenbedingungen und die übergeordnete Gesetzgebung angepasst werden. Maschwanden ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) eingetragen, das durch die Baudirektion am 27. August 2019 neu festgesetzt wurde. Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird das Inventar grundeigentümergebunden umgesetzt. Ebenfalls umgesetzt wird die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die kommunale Initiative, die eine Anpassung der BZO im Bereich Dachlandschaft und Sendeanlagen verlangt, wurde ebenfalls in die vorliegende Revision integriert.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Maschwanden setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 23. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. September 2022 beantragt die Gemeinde Maschwanden die Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig wurde auch die kommunale Richtplanung in einer separaten Vorlage beschlossen und zur Genehmigung beantragt.



Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 25. Januar 2023 wurde die Gemeinde Maschwanden angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 14. Februar 2023 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

In der Gemeinde Maschwanden sind alle Bauzonen der Kernzone zugeteilt. Mit der Anpassung der Kernzonenvorschriften sollen die Voraussetzungen für eine qualitative Entwicklung und eine zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten geschaffen werden. Neubauten in zeitgemässer Architektursprache, die sich gut ins Ortsbild einpassen, sollen ermöglicht und ein hochwertiger Siedlungsrand sichergestellt werden. Der Zonenplan und die Waldabstandslinienpläne werden materiell nicht geändert.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

In den Kernzonenvorschriften werden die Begriffe vereinheitlicht und an die Erfordernisse der IVHB angepasst. Die Vorschriften zur Dachgestaltung und Materialisierung werden präzisiert. Es wird eine Überbauungsziffer eingeführt. Zur Aussenraumgestaltung werden differenzierte Bestimmungen zu Elementen und Bepflanzung aufgenommen. Zu den Abstellplätzen werden quantitative und qualitative Anforderungen definiert. Auf eine Mehrwertabgabe auf kommunaler Stufe soll verzichtet werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 28. Januar 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Art. 7 Abs. 2 BZO Umbau, Ersatzbau, und Umnutzung von rot bezeichneten Bauten

Der Auflage, im Kernzonenplan die Ökonomiebauten und Ökonomiehausteile zu kennzeichnen, wurde nicht entsprochen. Begründet wird dies damit, dass in den meisten Fällen Ökonomie- und Wohnhauteil nicht eindeutig abgegrenzt werden können, die Aufteilung nicht in jedem Fall von aussen direkt sichtbar sei und in verschiedenen Stockwerken unterschiedlich ineinandergreife. Die Aufteilung müsse im Rahmen eines Baugesuches situativ beurteilt und angemessen umgesetzt werden. Diese Begründung ist plausibel und wird aus ortsbaulicher Sicht gestützt. Art. 7 Abs. 2 BZO kann genehmigt werden.

Art. 7 Abs. 3 BZO Umbau, Ersatzbau, und Umnutzung von rot bezeichneten Bauten

Nicht entsprochen wurde der Auflage, in Art. 7 Abs. 3 BZO Abweichungen vom Gebäudeprofil zu ermöglichen, falls der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordere. Begründet wird dies im Erläuterungsbericht damit, dass falls eine Abweichung aufgrund des Raumbedarfs des Gewässers (Gewässerraum) in den Bestimmungen aufgenommen werde, eine Interessenabwägung zu Gunsten des Gewässerraums vorweggenommen würde. Damit werde das Interesse Gewässerraum klar über die Anliegen des Ortsbildschutzes gestellt. Diese Begründung entspricht dem Anliegen, eine Interessenabwägung situativ auf Stufe Baubewilligungen vorzunehmen. Die Interessen, den Gewässerraum zu sichern und der Ortsbildschutz können so fallweise gegeneinander abgewogen werden. Art. 7 Abs. 3 BZO kann genehmigt werden.

Art. 12 Abs. 1 BZO Grundmasse für Neubauten,

Im Vorprüfungsbericht wurde verlangt, in Art. 12 Abs. 1 BZO das Mass der Fassadenhöhe von 7.5 Metern zu überprüfen. In der Begründung im Erläuterungsbericht wird hergeleitet, wie dieses Mass zu Stande kommt. Demnach solle dem Ortsbild, aber auch den heutigen Wohnansprüchen Rechnung getragen werden. Man sei sich bewusst, dass dies gegenüber der bisherigen Regelung eine Erhöhung bis zu einem Meter ausmachen könne. An der Fassadenhöhe von 7.50 Metern wird festgehalten. Die Herleitung der Fassadenhöhe ist plausibel. Art. 12 Abs. 1 BZO kann genehmigt werden.

Art. 41 BZO Verzicht auf eine Mehrwertabgabe

Auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird verzichtet. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird. Mit dieser Anpassung ihrer BZO haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Bis die geänderte BZO in Kraft getreten ist, können kein kommunaler Mehrwertausgleich und keine städtebaulichen Verträge vollzogen werden.

Das Bundesgericht hat sich in seinem Urteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) eingehend mit dem bundesrechtlichen Auftrag des RPG zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Das Gericht entschied, dass die Gemeinde Meikirch (BE) nicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten dürfe und hob die entsprechende Reglementsbestimmung der Gemeinde auf. Es seien nach Bundesrecht alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen. Somit ist seit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (= kommunaler Mehrwertausgleich) nicht mehr rechtmässig. Eine solche Regelung verstösst gegen Bundesrecht (Art. 5 RPG). Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» hat Auswirkungen auf den Kanton Zürich.

Aufgrund des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» kann die Baudirektion keine Vorlagen mehr genehmigen, welche auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichten (Kreisschreiben der Baudirektion vom 23. Juni 2022). Die Vorprüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung vom 29. November 2021 stellte zwar eine Genehmigung in Aussicht, dies erfolgte jedoch vor dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch». Art. 41 BZO kann daher nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Maschwanden bedauert in ihrer Anhörungsstellungnahme die Nichtgenehmigung des Artikels, akzeptiert diese jedoch.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).



Nicht genehmigt wird:

- Art. 41 BZO Verzicht auf eine Mehrwertabgabe

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen Rechts-
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich des nichtgenehmigten Teils der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde Maschwanden zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Bei der Nichtgenehmigung von Art. 41 BZO Verzicht auf Mehrwertabgabe handelt es sich um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 VRG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Maschwanden zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Maschwanden wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

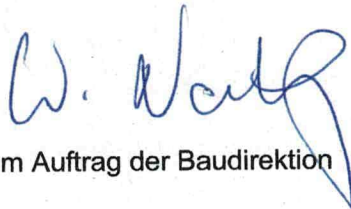
IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Maschwanden mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bestimmung von Art. 41 BZO Verzicht auf eine Mehrwertabgabe wird nicht genehmigt.



- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Maschwanden wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Maschwanden (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis
(Katasterbearbeiterorganisation)



Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM - 7. MAI 2023



Kanton Zürich
Gemeinde Maschwanden

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

BZO vom 2. Juni 2003

Beantragte neue Fassung

Kurzkommentar

Links:

Gültige BZO vom 2. Juni 2003

mit revidierten Richtlinien des Gemeinderates vom
 13. Januar 2015

Mitte:

Beantragte neue BZO

rot = Änderungen aufgrund IVHB

gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund Überlegungen zur
 Stärkung des Ortsbildes, aufgrund
 Vollzugsbedürfnissen, Recht etc.

Rechts:

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Im Kommentar werden die Änderungen kurz be-
 gründet und Hinweise zu den Revisionsthemen
 gemacht.*

1.	Zonenordnung	3
2.	Kernzonen	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Rot bezeichnete Bauten	5
2.3	Grau bezeichnete Bauten, übrige Bauten und Neubauten	6
2.4	Dachgestaltung	10
2.5	Aussenraumgestaltung	13
3.	Ergänzende Bauvorschriften	16
4.	Erholungszone	18
5.	Mehrwertabgabe	18
6.	Schlussbestimmungen	18

Die Gemeinde Maschwanden erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Maschwanden erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Rechts), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

*Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die BZO muss auf die aktuelle PBG Fassung bezugnehmen, welche die IVHB Begriffe beinhaltet.
 Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes für Gemeinden die die IVHB bereits umgesetzt haben vom 18.1.2021*

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

- Kernzone K
- Freihaltezone F
- Erholungszone E
- Reservezone R

1. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

- Kernzone K
- Kommunale Freihaltezone F
- Erholungszone E
- Reservezone R

ES
 III
 -
 III
 -

*Neue Bezeichnung gemäss VDNP „kommunal“.
 Die Erholungszone des Naturbads hat heute keine Empfindlichkeitsstufe, diese wird nun definiert.*

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

² Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.

³ Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

Umsetzung KOB

Die Waldabstandslinienpläne werden lediglich neu gezeichnet, Spielraum für Anpassungen bei bestehenden Häusern besteht kaum.

2. KERNZONE

Art. 5 Nutzweise

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

Art. 10 Abbrüche

- 1) Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
- 2) Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

2. KERNZONEN

2.1 Allgemeines

Art. 3 Zweck und Nutzweise

¹ Die Kernzone bezweckt

- a) den Schutz des Ortsbildes von Maschwanden
- b) die Erhaltung der Eigenart des Dorfkerns
- c) die schonende Einordnung von zeitgemässen Neubauten

² In der Kernzone sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 4 Generelle Einordnungsanforderungen

In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Den bestehenden Bauten ist Sorge zu tragen. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und zur ortsbaulichen Aufwertung beitragen.

Bauten, Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Ausmass und Stellung, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einfügen.

Art. 5 —

Art. 6 Abbrüche

¹ Der Abbruch von Bauten und Teilen von Bauten sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.

² Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.

*Vereinheitlichung der Bezeichnung
Bauten/Gebäude*

Art. 3 Umbauten und Ersatzbauten

Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude (Wohn- und Ökonomiegebäude) ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.

Abweichungen vom Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegen. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen

- 1) Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
- 2) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

2.2 Rot bezeichnete Bauten

Art. 7 Umbau, Ersatzbau und Umnutzung von rot bezeichneten Bauten

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Wohnbauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder gegebenenfalls ersetzt werden.

² Bei Umnutzungen oder dem Ersatz der im Kernzonenplan rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen sind die Struktur, die Volumetrie, die grundsätzliche Dachform und die Fassadenstruktur weitgehend beizubehalten.

³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise der Baute erforderlich sind.

Auf eine Unterscheidung zwischen im Kernzonenplan zwischen Wohnbauten und Ökonomiebauten/ Ökonomiehausteilen wird verzichtet, weil teilweise Überlagerungen und Verzahnungen bestehen die im Plan kaum darstellbar sind.

Sollte der Gewässerraum und der Kernzonenplan gegenläufige Vorgaben machen ist eine Interessenabwägung erforderlich.

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen für rot bezeichnete Bauten

¹ Die Fassadengestaltung des Altbaus ist in der Farbgebung, der Formsprache und der Struktur zu erhalten bzw. in den Grundzügen weitgehend zu übernehmen.

² Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

³ Bei Um- und Ersatzbauten von rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen können auch Fenster ohne übliche Sprossenteilung möglich sein, um eine bisher weitgehend geschlossene Holzfassade zu erhalten. Bei Fassaden aus vertikal angeordneten Brettern darf neben herkömmlichen Fenstern die Lattung gleichmässige Abstände als Lichtdurchlässe aufweisen, wenn damit die geschlossene und kompakte Gesamterscheinung der Fassade erhalten oder unterstützt wird.

Auf eine Aussage zur Materialisierung wird verzichtet. Damit können bei Bedarf auch Kunststofffenster zugelassen werden.

Erhalt des "Holz bleibt Holz" bei ehemaligen Ökonomiebauten. Damit wird auch zugelassen, dass nicht übliche Fenster mit Sprossenteilung erstellt werden, sondern auch andere Öffnungen, die der ursprünglichen Ökonomiehausteilsituation besser entsprechen.

- 3) Balkone sind nur unter Dachvorsprüngen oder Vordächern zulässig.

Art. 9 Balkone für Rot bezeichnete Bauten

¹ Balkone sind grundsätzlich nur unter Dachvorsprüngen oder Vordächern zulässig.

² Auf der von der Strasse abgekehrten Gebäudeseite sind Balkone jedoch auch als leichte freistehende Konstruktion und zurückhaltender Farbgebung zulässig. Sie dürfen hier über den Dachvorsprung hinausragen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

³ Bei wichtigen Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen sind keine Balkone zulässig.

Wichtige Begrenzungen gemäss KOB

2.3 Grau bezeichnete Bauten, übrige Bauten und Neubauten

Art. 10 Grau bezeichnete Bauten

¹ Grau bezeichnete Bauten dürfen umgebaut oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Die Stellung und Volumetrie ist weitgehend beizubehalten. Bezüglich Fassadengestaltung sowie Balkone sind die Vorgaben gemäss Art. 15 und 16 massgeblich.

² Bei nachweislich besserer Einordnung ins Ortsbild, kann das Erstellen eines Ersatzneubaus nach Neubauvorschriften in veränderter Stellung und Volumetrie zugelassen werden. Für den Nachweis ist ein physisches oder ein digitales 3D Modell erforderlich.

Art. 11 übrige Bauten

¹ Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten übrigen Bauten dürfen umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich Fassadengestaltung sowie Balkone sind die Vorgaben gemäss Art. 15 und 16 massgeblich.

Art. 4 Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten, die nicht ein herkömmliches Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse	max.	2
c) Gebäudehöhe	max.	7 m
d) Gesamtlänge*	max.	30 m
e) Gebäudebreite	min.	14 m
f) Grenzabstand	min.	5 m

* inkl. "Besondere Gebäude" gemäss § 49 PBG

Art. 12 Grundmasse für Neubauten

¹ Grundmasse:

Für Neubauten, die nicht ein herkömmliches Hauptgebäude gemäss Art. 34 ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

a1) Überbauungsziffer	max. 30%
a) Vollgeschosse	max. 2
b) Dachgeschosse	max. 2
b2) anrechenbare Untergeschosse***	max. 1
c) Fassadenhöhe** Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max. 7.50 m Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.
d) Gesamtlänge*	max. 30.00 m
e) Gebäudebreite	max. 14.00 m
f) Grundabstand	min. 5.00 m

* inkl. Klein- und Anbauten gemäss § 49 Abs. 2 PBG + § 273 PBG sowie § 2a ABV.

** Bei Hanglagen gemäss Art. 30 kann für Neubauten die Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

*** An Hanglagen ist ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.

² anrechenbare Grundstücksfläche:

Auf Grundstücken mit rot und grau bezeichneten Bauten ergibt sich die für Neubauten anrechenbare Grundstücksfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser Bauten mit 5 m Grundabstand.

Gilt auch bei Ersatz von übrigen, nicht bezeichneten Bauten durch einen Neubau.

Der Begriff Hauptgebäude ist im IVHB nicht definiert. Es wird in der BZO daher ein Artikel 34 eingeführt, der diesen Begriff definiert.

Um das Ausmass der Bauten zu begrenzen und die angestrebte Körnigkeit zu fördern, wird mit der Überbauungsziffer die maximal überbaubare Fläche begrenzt

IVHB, Bauten können ca. 0.5 m höher werden, dennoch wird das Mass auf das alte PBG Mass erhöht.

IVHB

Korrektur max. statt min.

Korrektur "Grundabstand" statt "Grenzabstand"

Anpassungen aufgrund IVHB.

Die Hanglagen werden im Kernzonenplan definiert.

Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche auf welche sich die Überbauungsziffer bezieht

Art. 13 Grundsätze für Neubauten

¹ Neubauten sind sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen, wobei eine zeitgemässe Architektur anzustreben ist.

² Sie haben mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.

³ Durch die Beachtung folgender typologischer Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen:

- a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen/ Volumen, Geschossigkeit)
- b) Fassaden (Struktur, Gliederung) sowie Fenster und Türen (Anordnung, Proportion, Materialien)
- c) Dächer (Form, Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Dachflächenfenster)
- d) Materialien und Farben (Holz, Verputz, Mauerwerk)
- e) Umgebung (Höhenlage der Gebäude, Hofraum, Einfriedungen, Bepflanzung)
- f) Strassenraum (Aussenraumbegrenzung, Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Beläge, Brunnen)

in der Regel

Gilt auch bei Ersatz von übrigen, nicht bezeichneten Bauten durch einen Neubau.

Allgemeine Hauptmerkmale, welche Bezug zu den Altbauten nehmen sollen aber modern/zeitgemäss interpretiert werden können.

Flache eingeschossige, oder kleine Einfamilienhäuser entsprechen nicht der herkömmlichen Kernzonenstruktur, es werden daher 2 Vollgeschosse verlangt

Art. 6 Stellung der Bauten

- 1) Längs Strassen müssen Hauptfirstrichtung und Hauptfassaden in der Strassenrichtung oder senkrecht dazu verlaufen.
- 2) Eine Aufreihung von Hauptgebäuden mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.
- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Die geschlossene Bauweise ist erlaubt.

Art. 14 Stellung der Neubauten

¹ Eine Aufreihung von Neubauten mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.

² Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann vorgeschrieben werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

³ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an eine angrenzende bestehende Baute angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und überdies eine gute Gliederung der Baute gewährleistet ist.

⁴ Am Siedlungsrand ist der Stellung der Bauten bezüglich Landschaft hohe Bedeutung beizumessen. Ein Gebäuderiegel ist zu vermeiden. In der Regel sind die Neubauten giebelständig anzuordnen.

Strassenabstand für Neubauten

Übernahme der strukturellen Überlegungen des ortsbaulichen Entwicklungskonzeptes.

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen

- 1) Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.
- 2) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

- 3) Balkone sind nur unter Dachvorsprüngen oder Vordächern zulässig.

Art. 15 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen der Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrige Bauten

¹ Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig.

² Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Proportion, Gestaltung und Gliederung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Die Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen. Ausnahmen können insbesondere für Küchen-, Badezimmer- und Giebelfenster bewilligt werden. Es können Alu- und Kunststofffenster toleriert werden.

³ Bei moderner Interpretation und besonders guter Gestaltung kann auf Sprossen verzichtet werden.

Art. 16 Balkone bei Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrigen Bauten

Balkone sind zur Fassade passend zu gestalten. Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung zulässig.

Gilt auch für Um- und Ersatzbauten bei grauen Bauten

Gemäss Richtlinien 2015

Art. 7 Dächer

- 1) Für Hauptbauten und freistehende besondere Gebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° a.T. bis 55° a.T. zulässig.
- 2) Für eingeschossige Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig.
- 4) Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

- 3) Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

2.4 Dachgestaltung

Art. 17 Dachform

¹ Bei rot bezeichneten Bauten sowie Umbauten und Ersatzbauten von grau bezeichneten Bauten sind die Dachform und die Dachvorsprünge der bestehenden Bauten beizubehalten bzw. grundsätzlich wiederherzustellen.

² Bei Neubauten sind für Hauptgebäude gemäss Art. 34 nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° a.T. bis 55° a.T. zulässig.

³ Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Gilt für rote, graue und übrige Bauten (Hauptgebäude)

Der Begriff „Hauptgebäude wird“ neu in Art. 34 definiert

-> Eigener Artikel für Klein- und Anbauten Art. 35 nBZO

Dachvorsprünge sollen auch bei Neubauten verlangt werden. Ein „moderner“ Verzicht auf Dachvorsprünge wird im Ortsbild von Maschwanden als unpassend beurteilt.

Art. 18 Materialisierung

¹ Die Dächer sind vorzugsweise mit Tonziegeln von roter bis brauner Farbgebung einzudecken. Solarziegel sind zulässig sofern sie farblich den Vorgaben entsprechen.

² Bei Neubauten, Ersatzneubauten und Umbauten von grau bezeichneten Bauten sowie bei übrigen Bauten können andere Materialien zugelassen werden, sofern sie dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren.

³ Vorbehalten bleibt Art.19.

Mehr Spielraum für Dachmaterialien

Art. 19 Solaranlagen

¹ Energiegewinnungsanlagen sind entsprechend § 238 PBG zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind. Sie sind als kompakte Anlage vorzusehen.

² Bei Neubauten sind Indach-Anlagen vorzusehen.

³ Bei vollflächigen Solaranlagen können einzelne Module in Abweichung zu Art. 20 Abs. 4 auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

Art. 20 Dachaufbauten und -belichtung

¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

² Dachaufbauten sind nur in der Form von Giebellukarnen, offenen Dachlukarnen und Schleppgauben zulässig. Diese müssen sich in Grösse, Gestaltung und Materialwahl besonders gut ins Dach einfügen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden. Schleppgauben haben von vorne als liegendes Rechteck zu wirken.

³ Dacheinschnitte und Seitenverglasungen an Lukarnen sind nicht gestattet.

⁴ Die Belichtung der Dachgeschosse hat in der Regel über die Giebelfassade zu erfolgen.

Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,60 m² Glaslichtmass sind zulässig. Sie sind hochrechteckig einzubauen.

Die Anzahl hängt von der Grösse und der Art des Daches ab.

"Besonders gut" ist der baurechtlichere Begriff als "sehr gut".

Das Mass ist für ein Ortsbild wie Maschwanden relativ gross.

5) Dachaufbauten sind nur in der Form von kleinen Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Diese müssen sich in Grösse, Gestaltung und Materialwahl sehr gut ins Dach einfügen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.

6) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,48 m² Glaslichtmass sind zulässig. Sie sind hochrechteckig einzubauen.

⁵ Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze mit mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in das Dach und den Gesamteindruck der Baute einfügen.
Horizontale Dachflächen-Lichtbänder haben vom First einen Abstand von mindestens 2 Ziegelreihen einzuhalten.

Mehr Spielraum für die Belichtung der Dachstöcke

Art. 21 Kamine

Kamine sind rechteckig und möglichst schlank zu gestalten. Sie sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen.

Gemäss Richtlinien 2015, Kupferrohre werden nicht zugelassen

Art. 22 Antennen

- 1) In der Kernzone sind Sendeanlagen nur zulässig, wenn sie weder aus der näheren (Nachbarschaft) noch aus der weiteren (Dachlandschaft) Umgebung optisch wahrgenommen werden können.
- 2) Zulässig sind kleine Mikrosender, Repeater oder Kleinsender für WLAN, die optisch nicht als solche wahrgenommen werden können.

Gemäss Initiative Dachlandschaft und Sendeanlagen „Art 7a“

Der Artikel wurde dem ARE bereits als separate Teilrevision „Initiative Dachlandschaft und Sendeanlagen“ zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat die Genehmigungsfähigkeit bestätigt.

Der Artikel wurde zudem bereits der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt. Da jedoch die öffentliche Auflage fehlte, konnte das ARE den Artikel nicht genehmigen. In Absprache mit den Initianten wurde der Artikel daher nun in die vorliegende Revision aufgenommen und wird mit den anderen Inhalten nochmals der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1) Die ortsübliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

2.5 Aussenraumgestaltung

Art. 23 Umgebungsgestaltung

¹ Die ortsübliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

² Für die Umgebungsbepflanzung sind in der Regel einheimische, standortgerechte Pflanzen vorzusehen.

Verschiedene Schutzgebiete und BLN in der Umgebung

³ Die gemäss Art. 37 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle oder unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind paketweise und nur in kleiner Anzahl möglich. Erforderliche offene Parkplätze sind zurückhaltend zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen (vorbehalten bleiben Gewässerschutzvorgaben).

Art. 24 Platzräume

Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind in ihrer ortstypischen Struktur als Plätze mit ortstypischen Elementen und Belägen als Platzräume zu erhalten oder aufzuwerten. Die Kompetenzregelung zur Gestaltung von Staatsstrassen bleibt vorbehalten.

Umsetzung KOB

Art. 25a Raumwirksame Mauern

Raumwirksame Mauern sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen und in die Umgebungsgestaltung einzubinden.

Art. 25 Freiräume

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind als hochwertige ortsbildprägende Freiräume zu erhalten. Sie dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden.

Umsetzung KOB

Art. 26 Grünräume

Art. 27 Bachraum

Der Bachraum ist als begrüntes Strukturelement, teilweise mit Hecken und Bäumen, zu erhalten.

Der Bachlauf des Haselbaches wird insbesondere im ISOS mehrfach als wichtiges Strukturelement erwähnt. Der eingezeichnete Bereich entspricht weitgehend einem zukünftigen Gewässerraum.

Art. 28 Siedlungsränder

Die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die Landschaft entsteht.

Art. 29 Bäume

¹ Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.

Gilt nicht nur für die markanten Bäume.

² Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Die bezeichneten markanten Bäume entsprechen denjenigen des Ortsbildinventars und denjenigen des Inventars der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Art. 30 Hanglagen

Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15% innerhalb des bebaubaren Bereiches.

Definition, was unter Hanglage zu verstehen ist, um die Erhöhung der Fassadenhöhe anwenden zu können.

- 2) Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Art. 31 Terrainveränderungen

¹ Am **massgebenden** Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Im IVHB wird der heute verwendete Begriff „gewachsener Boden“ durch den neuen Begriff „massgebendes Terrain“ ersetzt.

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen

- 4) Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen dürfen zusammengerechnet höchstens eine Breite von 6 m aufweisen.

² Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen dürfen zusammengerechnet höchstens eine Breite von 6 m aufweisen.

Art. 31a Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind soweit sie nicht durch Hautgebäude oder Klein- und Anbauten überstellt sind mit einer mindestens 40 cm dicken Substrat- bzw. Humusdecke zu bedecken, welche einen weitgehend natürlichen Pflanzenwuchs ermöglicht.

Art. 31b Rampen zu unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten

Offene Rampen sind nicht zulässig. Rampen sind entweder einzuhausen, oder die Einfahrt ist im Hauptgebäude oder einem Anbau zu integrieren.

Art. 32 Reklamen

Fremdreklomeanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortsansässige Gewerbe haben sich gut ins Ortsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

3. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

~~Art. 33 Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden~~

Art. 34 Hauptgebäude

Hauptgebäude sind Gebäude die grösser sind als Klein- und Anbauten und / oder Hauptnutzflächen enthalten.

Da mit dem IVHB die Hauptgebäude nicht definiert sind, sondern nur noch eine Restmenge darstellen, wird dies hier definiert um in den vorhergehenden Artikeln den Begriff verwenden zu können.

Art. 12 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Fläche nicht mehr als 45 m² beträgt, gelten bezüglich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Art. 35 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten, gelten bezüglich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Klein- und Anbauten gemäss IVHB sind auf 50 m² beschränkt, so dass auf den Zusatz nicht mehr als 45 m² verzichtet werden kann.

Art. 7 Dächer

- 1) Für Hauptbauten und freistehende besondere Gebäude sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° a.T. bis 55° a.T. zulässig.
- 2) Für eingeschossige Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig.

² Für freistehende Kleinbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Pultdächer zulässig.

Es wird nicht als erforderlich beurteilt, für Kleinbauten eine spezifische Dachneigung vorzuschreiben.

³ Für eingeschossige angebaute Gebäudeteile sind Satteldächer, Pult- und Schleppdächer zulässig. Wenn die Anbauten oder angebaute Gebäudeteile als Terrasse vorgesehen werden, sind auch Flachdächer zulässig.

Neu ist "Anbauten" gemäss IVHB definiert (nicht dauernden Aufenthalt) und auf 50 m² beschränkt.

Art. 36 Entsorgung

Bei Mehrfamilienhäusern oder Überbauungen mit mehr als 10 Wohneinheiten sind an gut erreichbarer Stelle Unterflurcontainer vorzusehen.

Art. 11 Abstellplätze

- 1) Bei Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens zwei Abstellplätze für Personenwagen zu schaffen. Für je drei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist ein Besucherparkplatz zu bezeichnen (Bruchteile sind aufzurunden).
- 2) Für andere Nutzungsarten bestimmt sich die erforderliche Anzahl Abstellplätze je nach Bedürfnis und Verkehrsaufkommen.

Art. 37 Abstellplätze

¹ Bei Wohnbauten sind für jede Wohnung mindestens 1 Abstellplatz für Personenwagen zu schaffen. Für je vier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist ein Besucherparkplatz zu bezeichnen (Bruchteile sind aufzurunden).

² Für andere Nutzungsarten bestimmt sich die erforderliche Anzahl Abstellplätze je nach Bedürfnis und Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs oder die aktuell geltende Norm des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

³ Bei Umnutzungen von rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen sind in der Regel mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen. Bei Neubauten ist mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden, in Tiefgaragen oder in Klein- und Neubauten anzulegen.

Die Vorgaben werden reduziert um diese zumindest bezüglich Parkplätzen für Bewohner den Vorgaben der kantonalen Wegleitung anzugleichen und

Bei rot bezeichneten Wohnbauten kann in der Regel nicht verlangt werden, dass die Parkierung in den Gebäuden angelegt wird.

Art. 38 Veloabstellplätze

Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern und Umnutzungen von rot bezeichneten Ökonomiebauten sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Velos, e-bikes und Kinderwagen vorzusehen. Für Wohnungen ist in der Regel mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Besonderen Verhältnissen kann mit einer Reduktion des Erfordernisses Rechnung getragen werden.

Zeitgemäss sollten heute für Neubauten auch Veloabstellplätze vorgeschrieben werden.

Art. 39 Naturgefahren

Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

Art. 13 Erholungszone

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

4. ERHOLUNGSZONE

Art. 40 Erholungszone

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

*Für die Erholungszone besteht kein inhaltlicher Anpassungsbedarf.
Es wird lediglich die Lärmempfindlichkeitsstufe in Art. 1 ergänzt.*

5. MEHRWERTABGABE

Art. 41 Verzicht auf eine Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

*Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten.
Die Gemeinde Maschwanden will auf eine Mehrwertabgabe verzichten.*

Art. 14 Inkrafttreten

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

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am
02. Juni 2003

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am xx.xx.20xx

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

ANHANG

Hinweise auf wichtige Gesetze, Verordnungen und weitere Erlasse

Bund

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

Kanton

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

ANHANG

Hinweise auf wichtige Gesetze, Verordnungen und weitere Erlasse

Bund

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

Kanton

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

Inventare

- *Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vom 4. Januar 1980*
- *Inventar der Ortsbilder von kantonaler Bedeutung, Ortsteil Maschwanden vom 4. Januar 1980*
- *Kommunales Inventar der Schutzobjekte, vom Gemeinderat festgesetzt am 24. Oktober 1983*

Baugesuchsformulare

- *Erhältlich unter www.baugesuche.zh.ch*

Inventare

- *Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vom 4. Januar 1980*
- *Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, kantonales Ortsbild Maschwanden vom 27.8.2019*
- *Kommunales Inventar der Schutzobjekte, vom Gemeinderat festgesetzt am 30.6.2020*

Baugesuchsformulare

- *Erhältlich unter www.baugesuche.zh.ch*

Richtlinien des Gemeinderates

Fenster

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

Fenstersprossen

- Abweichungen vom bisherigen Zustand sind gemäss Bauverfahrensverordnung bewilligungspflichtig. Um ein nachträgliches Bewilligungsfahren zu vermeiden, empfiehlt sich eine vorgängige Abklärung beim Bausekretariat (mittels Email, Brief, eingeholten Offerten, Fotomontage, ...). Damit kann frühzeitig beurteilt werden, welche Fensterarten ohne Baubewilligung möglich sind oder wie das Baubewilligungsverfahren abläuft.
- Grundsätzlich gelten folgende Richtlinien:
 - Bei Fenstern mit Sprossen werden auch aussen aufgesteckte oder Zwischenglas-Sprossen toleriert.
 - Die Sprossen müssen markant und gut sichtbar sein (mindestens 18 mm).
 - Es können auch Alu- und Kunststoff-Fenster toleriert werden.
 - Bei inventarisierten Gebäuden und bei Schutzobjekten (kommunal, regional oder kantonal) können Auflagen zu Material und Sprossen erfolgen.
 - Je nach Art des Gebäudes können Holzfenster und Sprossen aus Holz aussen fix montiert verlangt werden.
 - In speziellen Fällen können auch Fenster ohne übliche Sprossenteilung möglich sein (zum Beispiel um den Scheunen-Charakter zu wahren).

Richtlinien des Gemeinderates

Fenster

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

Fenstersprossen

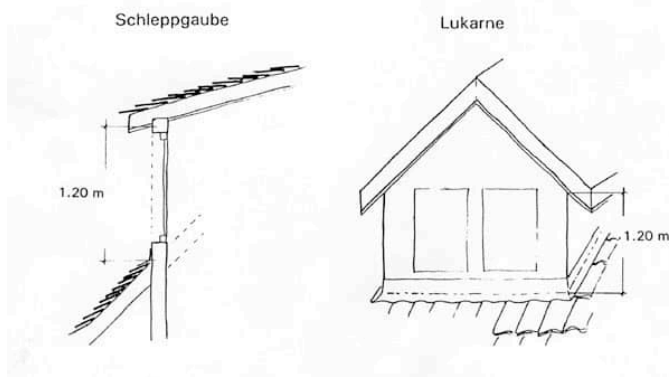
- Abweichungen vom bisherigen Zustand sind gemäss Bauverfahrensverordnung bewilligungspflichtig. Um ein nachträgliches Bewilligungsfahren zu vermeiden, empfiehlt sich eine vorgängige Abklärung beim Bausekretariat (mittels Email, Brief, eingeholten Offerten, Fotomontage, ...). Damit kann frühzeitig beurteilt werden, welche Fensterarten ohne Baubewilligung möglich sind oder wie das Baubewilligungsverfahren abläuft.
- Grundsätzlich gelten folgende Richtlinien:
 - Bei Fenstern mit Sprossen werden auch aussen aufgesteckte oder Zwischenglas-Sprossen toleriert.
 - Die Sprossen müssen markant und gut sichtbar sein (mindestens 18 mm).
 - Es können auch Alu- und Kunststoff-Fenster toleriert werden.
 - Bei inventarisierten Gebäuden und bei Schutzobjekten (kommunal, regional oder kantonal) können Auflagen zu Material und Sprossen erfolgen.
 - Je nach Art des Gebäudes können Holzfenster und Sprossen aus Holz aussen fix montiert verlangt werden.
 - In speziellen Fällen können auch Fenster ohne übliche Sprossenteilung möglich sein (zum Beispiel um den Scheunen-Charakter zu wahren).

Der Absatz geht verloren.

Die Richtlinien werden in den Bestimmungen zu den Fenstern weitgehend übernommen.

Dächer

- Die Belichtung der Dachgeschosse hat über die Giebel-
fassade zu erfolgen. Es werden nur einzelne Dachflächen-
fenster bewilligt. Die Anzahl hängt von der Grösse und der
Art des Daches ab.
- Bei Dachaufbauten sind die Masse gemäss den Skizzen zu
beachten.



Kamine

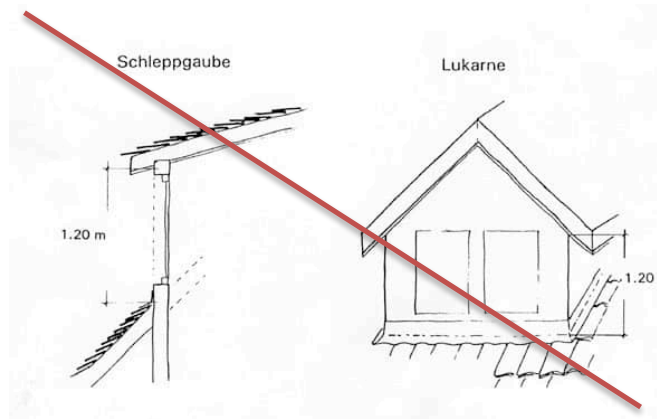
- Kamine sind rechteckig und möglichst schlank zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik

- Die Bauvorhaben unterliegen im Gemeindegebiet
Maschwanden der Bewilligungspflicht.
- Die aktuelle Wegleitung Solaranlagen der Baudirektion des
Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) ist massgebend.
(Download möglich bei: www.are.zh.ch)

Dächer

- Die Belichtung der Dachgeschosse hat über die Giebel-
fassade zu erfolgen. Es werden nur einzelne Dachflächen-
fenster bewilligt. Die Anzahl hängt von der Grösse und der
Art des Daches ab.
- Bei Dachaufbauten sind die Masse gemäss den Skizzen zu
beachten.



Der Absatz geht verloren.

Kamine

- Kamine sind rechteckig und möglichst schlank zu gestalten.

Die Richtlinien werden in der BZO aufgenommen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik

- Die Bauvorhaben unterliegen im Gemeindegebiet
Maschwanden der Bewilligungspflicht.
- Die aktuelle Wegleitung Solaranlagen der Baudirektion des
Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) ist massgebend.
(Download möglich bei: www.are.zh.ch)

*Die Bestimmungen zu den Solaranlagen werden
mit dem aktuellen Bundesrecht abschliessend
geregelt.*

*Die verlangte Gestaltung von Solaranlagen ent-
spricht den Anforderungen von § 238 Abs. 4 PBG.*

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

Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

Abstände gegenüber Strassen

Pflanzen von Bäumen auf öffentlichen Strassen

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

~~Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen~~

~~Abstände gegenüber Strassen~~

~~Pflanzen von Bäumen auf öffentlichen Strassen~~

*Abgelöst durch die
Verkehrerschliessungsverordnung*



Kanton Zürich
Gemeinde Maschwanden

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Antrag an die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31109 – 17.3.2022

Auftraggeber

Gemeinde Maschwanden

Bearbeitung Planungsbüro

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Zina Lindemann, Anita Suter

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Grundlagen	6
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
2.1	Bund	7
2.2	Kanton	9
2.3	Region	14
2.4	Gemeinde	18
2.5	Weitere Grundlagen	19
2.6	Initiative	20
3	ORTSENTWICKLUNG	22
3.1	Historische Entwicklung	22
3.2	Siedlungsentwicklung	23
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	24
4.1	Bevölkerungsentwicklung	24
4.2	Beschäftigtenentwicklung	25
4.3	Bauzonenreserven und Bedarf	26
5	ZIELSETZUNG - GESAMTSCHAU	29
5.1	Stärken und Schwächen	29
5.2	Ortsbauliche Analyse - Gesamtschau	30
6	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	34
6.1	Aufteilung in Kernzone I und Kernzone II	34
6.2	Keine Einzonungen	36
7	KERNZONENPLAN MASCHWANDEN	37
7.1	Grundlagen	37
7.2	Plan	38
7.3	Interessenabwägung – Abweichungen vom Ortsbildinventar	41
8	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	43
8.0	IVHB	43
8.1	Zonenordnung	45
8.2	Kernzone	46
8.2.1	Allgemeines	46
8.2.2	rot bezeichnete Bauten	47
8.2.3	Grau bezeichnete Bauten, übrige Bauten und Neubauten	49
8.2.4	Dachgestaltung	55
8.2.5	Aussenraumgestaltung	58
8.3	Ergänzende Bauvorschriften	61
8.4	Erholungszone	63
8.5	Mehrwertabgabe	64
8.6	Schlussbestimmungen	65
9	WALDABSTANDSLINIEN	66
10	HOCHWASSERSCHUTZ	68
10.1	Naturgefahren	68
10.2	Gewässerraum	70

11	AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	71
11.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	71
11.2	Orts- und Landschaftsbild	71
11.3	Umweltschutz	72
11.4	Infrastruktur / Versorgungssicherheit	73
11.5	Mehrwertabgabe	74
11.6	Fazit	75
12	VERFAHREN / MITWIRKUNG	76
12.1	Verfahrensablauf	76
12.2	Mitwirkungsmöglichkeiten	76
12.3	Kantonale Vorprüfung	76
12.4	Anhörung	79
12.5	Öffentliche Auflage	80
13	SCHLUSSBEMERKUNG	80

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Stand der Nutzungsplanung

Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Gemeinde Maschwanden stammen aus dem Jahr 1985. Die letzte Revision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2003 festgesetzt. Mit Ausnahme der im Anhang der BZO aufgeführten revidierten Richtlinien des Gemeinderates vom 13. Januar 2015 wurden keine Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen.

Geänderte übergeordnete Vorgaben

Zwischenzeitlich haben sich aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung und den revidierten Richtplanungen von Kanton und Region neue Anforderungen und ein Anpassungsbedarf ergeben.

IVHB

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

MAG

Die Thematik des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist zu prüfen und soweit erforderlich aufzunehmen.

KOBI

Maschwanden ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) aufgeführt. Das Inventar wurde am 27.8.2019 durch die Baudirektion neu festgesetzt. Damit hat die Gemeinde den Auftrag erhalten, die Inhalte des Inventars grundeigentümergebunden umzusetzen.

Initiative

Die Anpassungen gemäss der Initiative zur Änderung der BZO bezüglich Dachlandschaft und Sendeanlagen werden in die Revision integriert.

Kommunale Anliegen

Auch auf kommunaler Stufe bestehen zudem Anpassungs- und Korrekturbedürfnisse seitens der Behörde und Anliegen aus der Bevölkerung. Dies sind unter anderem:

- Schaffung von Voraussetzungen für eine qualitative und nachhaltige Entwicklung
- Ermöglichung einer zeitgemässen Erneuerung von bestehenden Bauten
- Erfüllung aktueller Bedürfnisse (Belichtung/Fenster, Balkone, moderne Gestaltung)
- Zulassen von ortsbildgerecht gestalteten, moderner interpretierten Neubauten
- Sicherstellung hochwertiger Siedlungsränder
- usw.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Maschwanden muss daher geprüft und teilweise dem veränderten Bedarf angepasst werden.

Bestandteile der Revision Nutzungsplanung

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan (Neuzeichnung, keine Anpassungen)
- Kernzonenplan 1:1000
- Waldabstandslinien (Neuzeichnung, keine Anpassungen)
- Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient lediglich der Erläuterung und liefert Hintergrundinformationen.

In einer separaten Vorlage wird gleichzeitig die kommunale Richtplanung überprüft und angepasst.

1.2 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Fernmeldegesetz (FMG)
- Bundesinventare (BLN, ISOS)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
- Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS)
- Kantonaler Richtplan (Stand Teilrevision 2016, Festsetzung KR 28.10.2019)
- Regionaler Richtplan Knonaueramt (Stand 15.11.2017)
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) vom 27.8.2019
- Inventar der Denkmalschutzobjekte
- Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980
- Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen
- Entwurf Gewässerraum Haselbach 25.2.2022

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung vom 2.6.2003 mit den Richtlinien des Gemeinderates vom 13.1.2015
- Zonenplan vom 2.6.2003
- Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung, festgesetzt 30.6.2020
- Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung von 1985
- Vernetzungsprojekt, Zwischenbericht (2015–2018)

Weitere Grundlagen

- GIS-Browser Kanton Zürich, <http://maps.zh.ch>
- Faktenblatt Gemeinde Maschwanden, ARE, Stand 2018
- Statistische Angaben Amt für Raumentwicklung
- Lorzengezwitscher (Oktober 2016 und April 2017)
- Einzelinitiativtext "IG zum Schutz des Dorfbildes von Maschwanden" vom 20. November 2018 und Auszug Protokoll Gemeinderat vom 5. Februar 2019 (Gültigkeitserklärung)
- Kantonale Vorprüfung Teilrevision Dachlandschaft und Sendeanlagen vom 24.8.2021

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

2.1 Bund

ISOS

Das Ortsbild von Maschwanden ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet.

Das Ortsbild weist gemäss Inventarblatt eine gewisse Lagequalität sowie hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf. Das Dorfbild blieb so lange unverändert, weil die Siedlung abseits der Hauptverkehrsachsen und der Bahnlinie liegt. Maschwanden blieb daher vom Bauboom der 80er- und 90er-Jahre verschont.

Die Umgebung ist heute noch grösstenteils unverbaut. Besonders dank den architekturhistorischen Qualitäten gehört das Ortsbild zu den besterhaltenen ländlichen Ortsbildern dieser Grösse in der Region.



ISOS Maschwanden

Moorlandschaften

Ein Teil des im Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung inventarisierten Objekts "Maschwander Allmend" liegt im Westen Maschwandens.

BLN

Grosse Gemeindegebiete im Einzugsbereich der Lorze liegen im Inventarobjekt Nr. 1305 "Reusslandschaft" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).

Hoch- und Übergangsmoore

Der im Nordosten vom Gemeindegebiet liegende Aegelsee ist samt Umgebung im Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung als inventarisiertes Objekt Nr. 119 eingetragen.

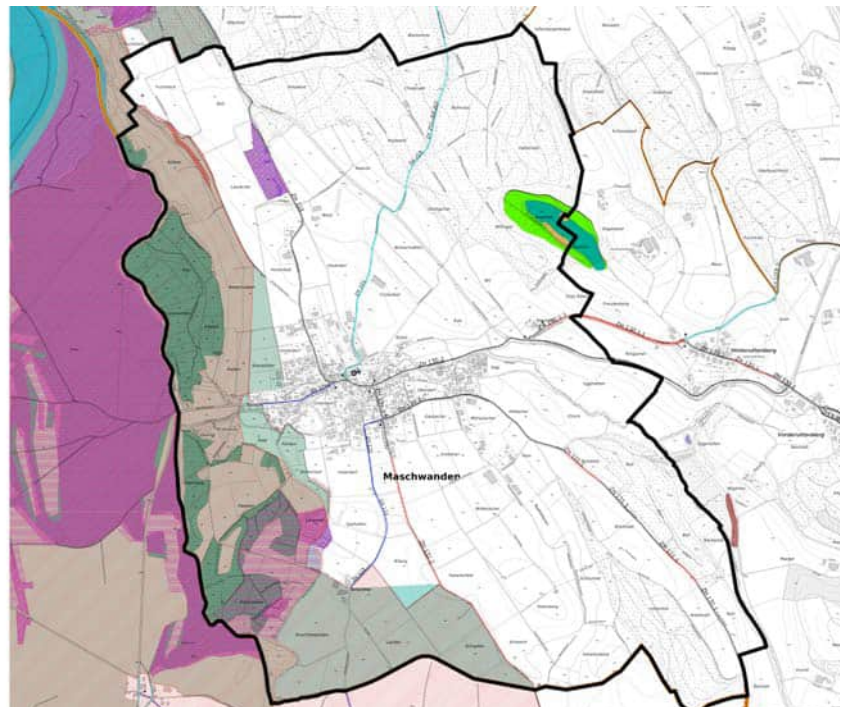
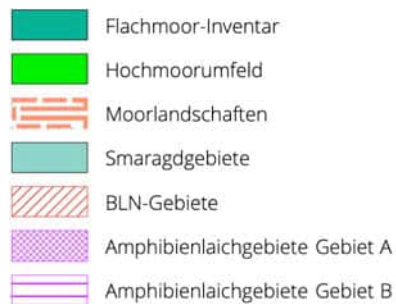
Flachmoore

Der Aegelsee ist ebenfalls im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung als Objekt Nr. 31 eingetragen.

Entlang der westlichen Gemeindegrenze ist der Einzugsbereich der Lorze als Objekt Nr. 2779 eingetragen (Rüss-Spitz/Wannhüseren).

Smaragdgebiete

Smaragd ist ein gesamteuropäisches Netzwerk, welches gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume, die in der Berner Konvention aufgelistet sind, schützen soll.



Folgerungen

Die Vorgaben sind durch die nachgeordneten Planungsträger zu berücksichtigen. Für die kommunale Nutzungsplanung sind insbesondere die Inhalte des ISOS von Bedeutung.

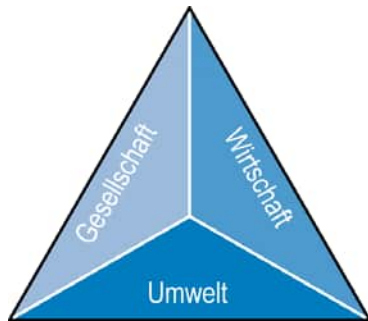
Fernmeldegesetz FMG

Gemäss Art. 16 des Fernmeldegesetzes (FMG) ist die flächendeckende Grundversorgung des öffentlichen Telefondienstes einschliesslich der fernmeldetechnischen Übertragung von Daten zu gewährleisten. Darunter fallen auch Mobilfunksendeanlagen. Das FMG kann nicht mit generellen Antennenverboten unterlaufen werden.

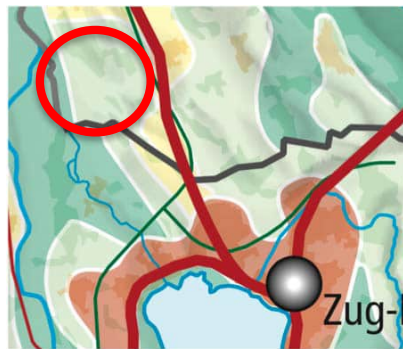
Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV

Der Immissionsschutz ist bundesrechtlich im Umweltschutzgesetz und den darauf gestützten Verordnungen geregelt. Zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung wurde die NISV erlassen; diese Verordnung regelt insbesondere auch die Immissionen von Mobilfunksendeanlagen. Die Regelungen in der NISV gelten abschliessend, die Kantone und Gemeinden können diese Anforderungen nicht verschärfen.

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



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

Ausschnitt aus der Karte
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

2.2 Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung 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.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Maschwanden ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Charakter erhalten":

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

80/20-Regelung

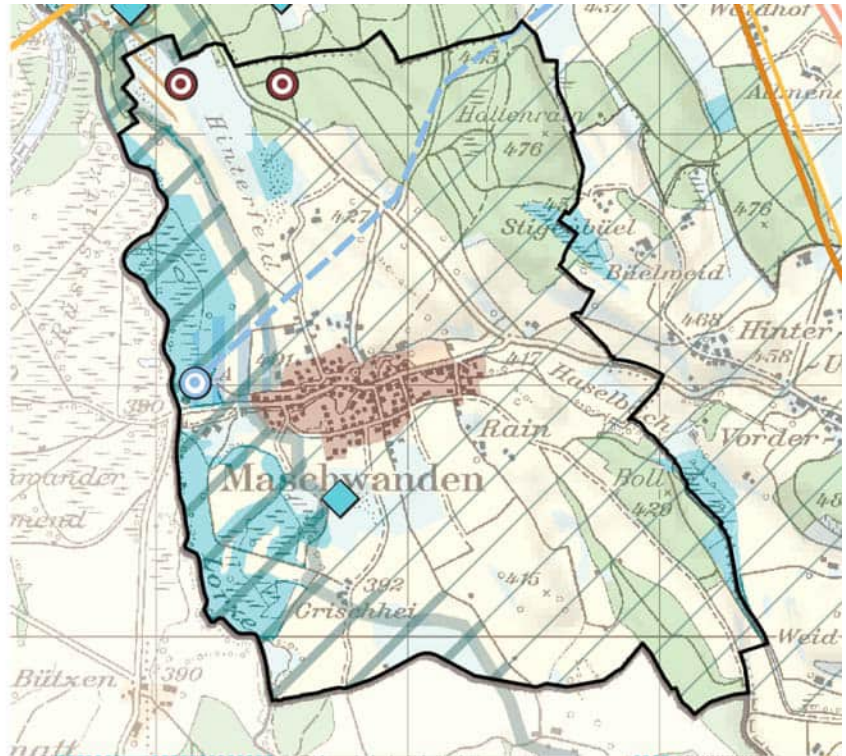
Die 80/20-Regelung im Kanton Zürich besagt, dass 80 % des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten angesiedelt werden soll. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden.

Maschwanden gehört mit seiner Lage im Bereich der Kulturlandschaft zu den 20 %-Gemeinden. Dies bedeutet, dass hauptsächlich auf die Strategie der Erhaltung des Charakters der bestehenden Siedlung zu setzen ist und dass kein wesentlicher Bevölkerungszuwachs angestrebt wird.

Kantonaler Richtplan



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020



In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonomer Bedeutung festgelegt.

Die wichtigsten Inhalte bezüglich Nutzungsplanung betreffen die Festlegung des Siedlungsgebietes und im vorliegenden Fall die Festlegung des schutzwürdigen Ortsbildes.

KOBI

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020



Das Ziel des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) ist es, schützenswerte Ortsbilder als Zeugen der Vergangenheit zu erhalten. Bauvorhaben innerhalb des Perimeters bedürfen einer kantonalen Bewilligung, auch wenn das betreffende Gebäude selbst nicht unter Schutz gestellt ist.

Der Inventarplan und der dazugehörige Ortsbildbeschreibung sind behördenverbindlich.

Für die Gemeinde Maschwanden sind einige Schutzziele betreffend die Bebauung, die Freiräume, die Strassen- und Platzräume, bauliche Massnahmen an Gebäuden und die Erhaltung der Dachlandschaft formuliert.

Die Zielsetzung des Ortsbildinventars muss im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden.

Folgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen. Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden. Das KOBI ist grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.

Objektliste überkommunale Objekte

- Bauernhaus mit Schweinehaus (Objekte kantonale Bedeutung)
- Reformierte Kirche (Objekt kantonale Bedeutung)
- Transformatorenstation Dorf Vers. Nr. 206
- Gasthaus zum Kreuz (Objekt regionale Bedeutung)
- Reformiertes Pfarrhaus und Waschhaus (Objekt regionale Bedeutung)
- Gemeindehaus, ehem. Untervogthaus (Objekt regionale Bedeutung)
- Doppelbauernhaus – heute Ortsmuseum (Objekt regionale Bedeutung)
- Brückenwaage (Objekt regionale Bedeutung)
- fünf Bauernhäuser Vers. Nrn. 12, 48, 169, 170, 188 (Objekte regionale Bedeutung)

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

Inventar Objekte

■ Objekte kantonale Bedeutung

■ Objekte regionale Bedeutung

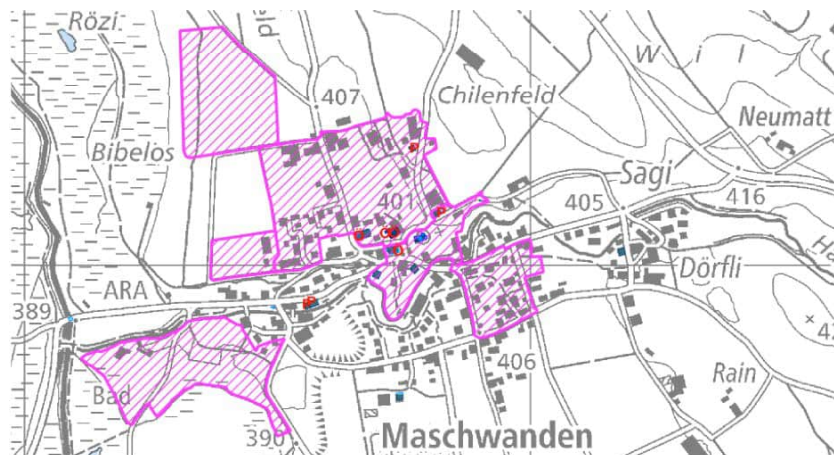


Quelle: GIS ZH
Abrufdatum 17.3.2022

Archäologische Zonen

Die Kantonsarchäologie ist bei Bauvorhaben in archäologischen Zonen frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt



Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Dorfstrasse ist teilweise im IVS als historischer Verlauf mit Substanz enthalten. Die Kantonsarchäologie ist bei Bauvorhaben im Bereich von Objekten des IVS frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (Bundesinventar)

-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

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

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

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



Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Einträge im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980. Das sind Landschaftsschutzobjekte wie Feuchtbiotope, Kiesbiotope und geomorphologische Objekte.

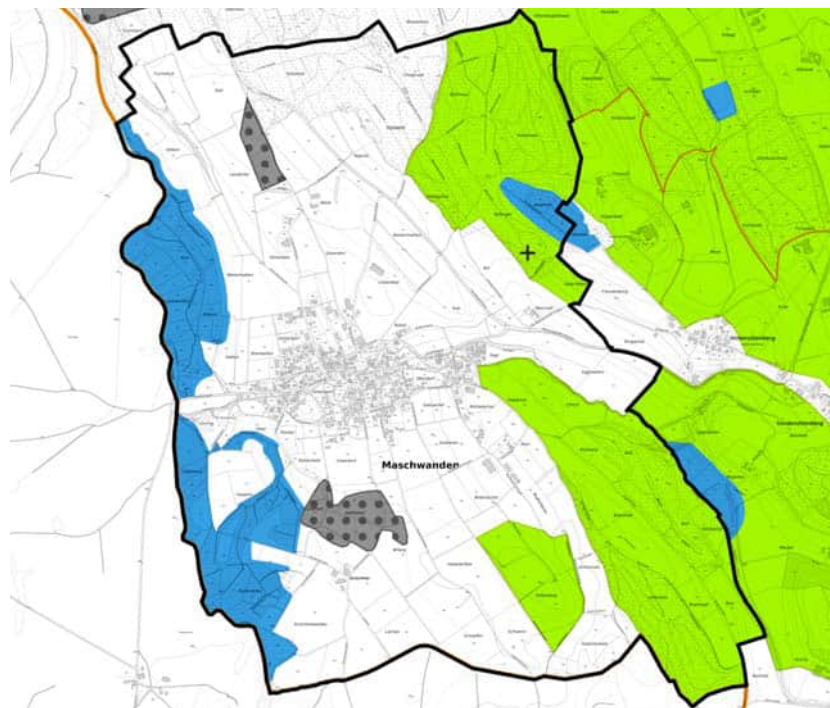
Naturschutzobjekte

- Feuchtbiotop
- Kiesbiotop

Geologische, geomorphologische Objekte

- Landschaftsobjekte: Geolog./
Geomorphologisches Objekt

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020



Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen

Im Gemeindegebiet von Maschwanden befinden sich einige Landschaftsschutzverordnungen. Darunter zum Beispiel Rözi, Hasplen, Aegelsee und Ried am Boll.

Naturschutzzonen



Naturschutzumgebungszonen



II, IIA



IIC



IID

Landschaftsschutzzonen



III, IIIA



IIIB

Waldschutzzonen



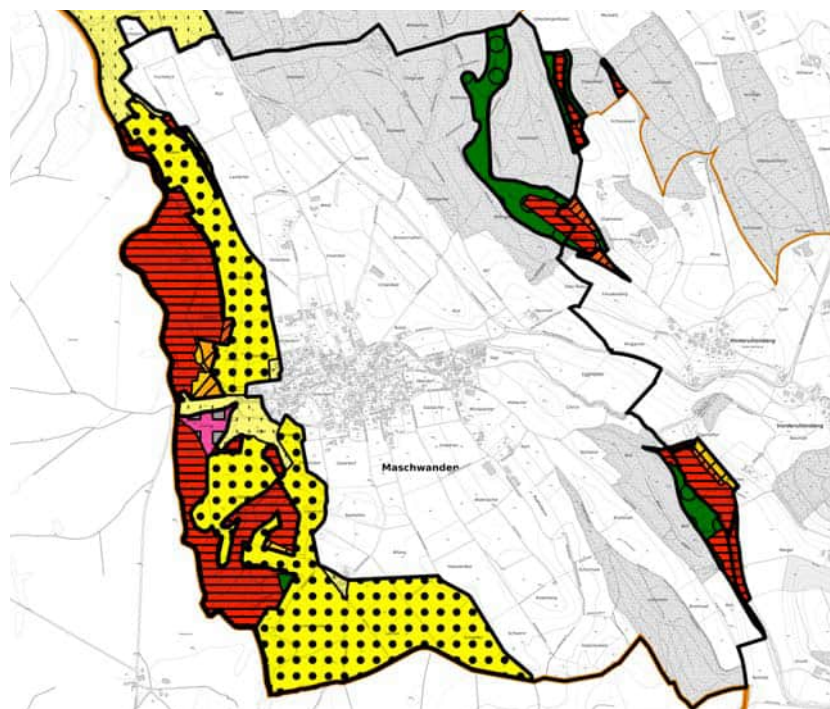
IV, IVA

Erholungszonen



VI, VIA

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

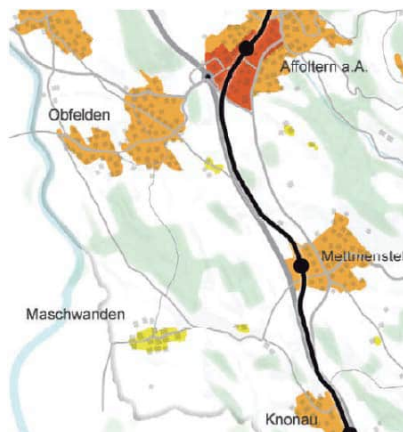


2.3 Region

Zielbild Regio-ROK Knonaueramt

Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das ROK ZH. Es betrachtet die Situation und Perspektiven des Knonaueramts und legt fest, an welchen Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll. Beschrieben wird im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Knonaueramt 2030. Als Teil des Gebiets der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) ist das Gesamtbild Knonaueramt 2030 im Gesamtbild des RZU-Gebiets eingebettet. Das Regio-ROK dient als konzeptioneller Überbau für die nachfolgenden Teilrichtpläne.

Ausschnitt Regio-ROK



Strategie zur differenzierten Siedlungsentwicklung

- Umstrukturieren
- Weiterentwickeln
- Bewahren



Landschaft

- Wald
- Gewässer
- Siedlungsorientierte Freiräume
- Landschaftsorientierte Freiräume
- Landschaftsräume
- Erholungsräume von überregionaler Bedeutung
- RZU - Grenze

Siedlung

- Sehr hohe Dichte
- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- Geringe Dichte
- Sehr geringe Dichte
- Regional-/Stadtteilzentrum
- Sub-/Quartierzentrum

Nutzungsschwerpunkte

- F Freizeit
- K Konsum
- A Arbeiten
- G Gesundheit
- B Bildung
- S Sondernutzung
- Strategische Reserve

Sehr geringe Dichte
< 50 Köpfe/ha

Für Maschwanden ist eine "sehr geringe Dichte" festgelegt. Die Zielsetzung liegt damit bei unter 50 EW/AP pro ha.

Die sehr geringe Dichte wurde aufgrund der geringen ÖV-Güte festgelegt.

Strategie zur differenzierten
Siedlungsentwicklung

Der regionale Richtplan sieht in Abstimmung mit der Dichte auch eine Strategie "bewahren" vor.

Landschaftliche Qualitäten

Die im Plan des Regio-ROK angegebenen Freizeiteinrichtungen sind mit der Siedlung eng verbundene Infrastrukturen für das Sport- und Freizeitangebot in der Region. Im Falle Maschwandens betrifft es das westlich des Siedlungsgebietes gelegene Naturbad.

Regionaler Richtplan

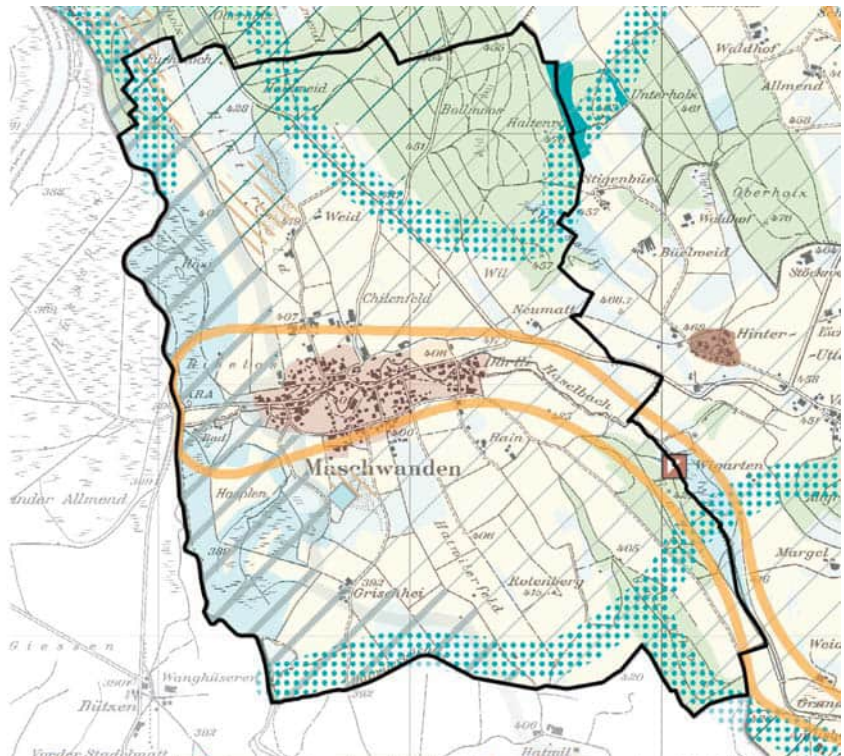
Ortsbilder - Ländlich-traditionelle Dörfer und Weiler wie Maschwanden, Rifferswil und Uerzlikon

Zum Ortsbild Maschwanden heisst es im regionalen Richtplan:

"Die ländlich-traditionellen Dörfer und Weiler sind kulturhistorisch bedeutsam. Sie zeugen von den Ursprüngen und sind wichtig für die "Ämtler Identität". Sie sind Teil des Landschaftsraums und liegen sorgfältig und selbstverständlich darin eingebettet. In den Dörfern und Weilern mischen sich Wohnen, Landwirtschaft und lokales Gewerbe in traditioneller Art und Weise. Das durch eine ländliche, weitgehend landwirtschaftliche Bausubstanz geprägte Ortsbild wurde den traditionellen Strukturen angemessen – teils auch mit modernen und unkonventionellen Lösungen – weiterentwickelt."

In den Richtplankarten des regionalen Richtplans Knonauseramt (Fassung Festsetzung vom 15. November 2017) zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

Siedlung und Landschaft



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Gesamtstrategie

- Bewahren – Handlungsanweisungen: Dichten mehrheitlich beibehalten, Reduktion zu hoher Dichten

Schutzwürdiges Ortsbild

- Maschwanden, Dorf

Siedlungsränder

- Rund um das Siedlungsgebiet von Maschwanden

Naturschutzgebiete

- Maschwanden, Ried am Boll, Aegelsee, Rözi, Hasplen, Altiken

Gruben- und Ruderalbiotop

- Maschwanden, Hattwilerfeld, Kiesgrube

Landschaftsschutzgebiet

- Reusstal, SVO zürcherisches Reusstal

Landschaftsförderungsgebiet

- Knonauseramt

Vernetzungskorridore

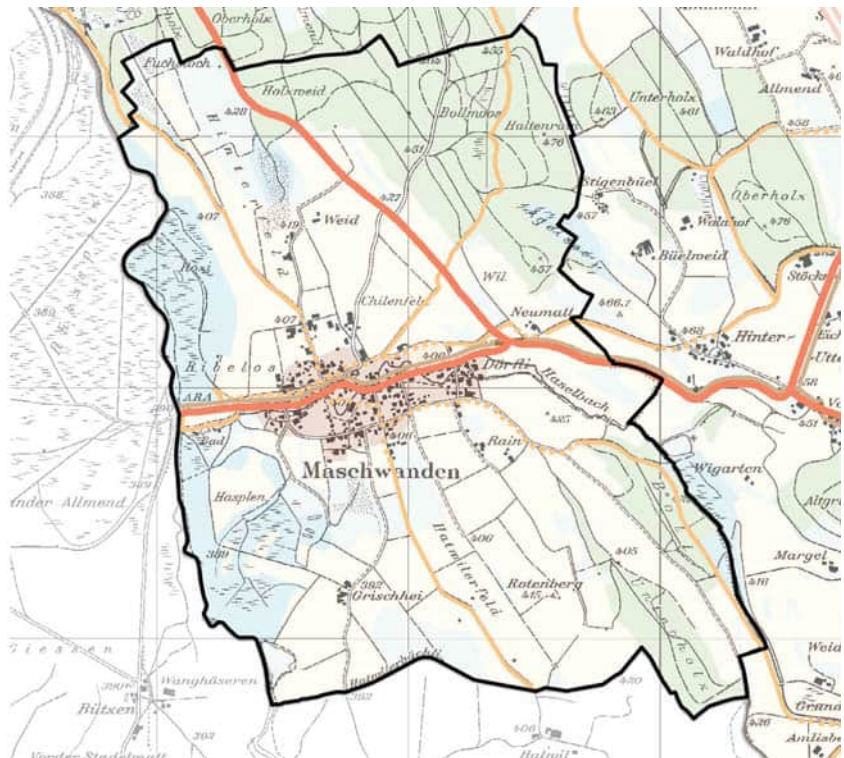
Hochwasserrückhaltebecken

Gebiet für gemeindeübergreifende
Koordination zur Gefahrenprävention

- Türlensee-Homberg-Wolserholz-Reusstal (von regionaler Bedeutung)
- Gruenholz-Knonau-Reusstal (von regionaler Bedeutung)
- Maschwanden, Bäckental
- Knonau, Maschwanden, Mettmenstetten, Haslibach, Abstimmung Hochwasserschutz-Schutzmassnahmen

Verkehr

Kantonal	Regional	Verkehr
bestehend	bestehend	Verbindungsstrasse
geplant	geplant	Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag



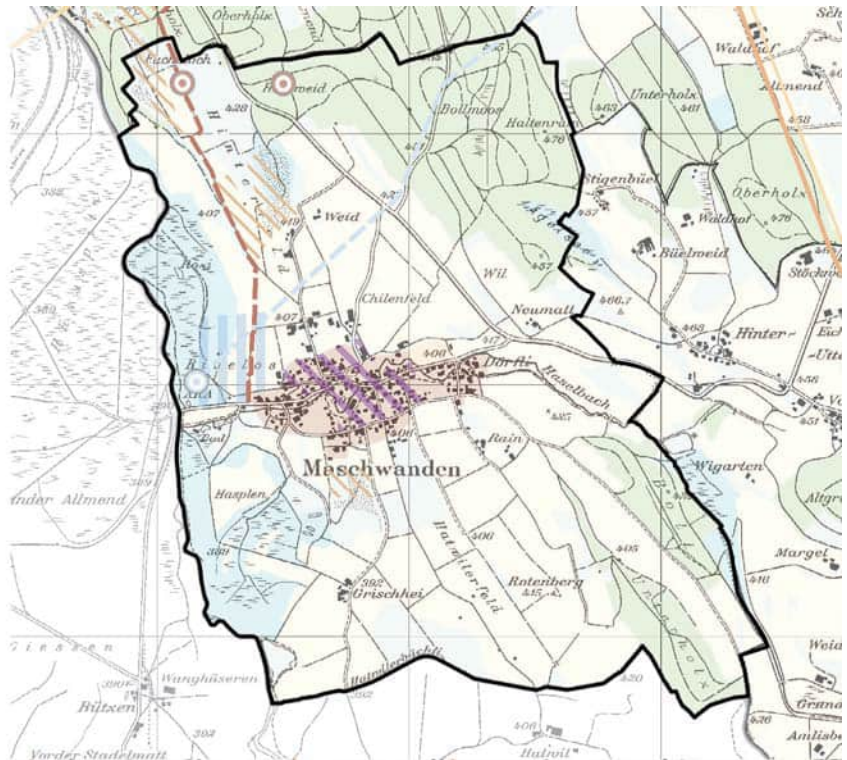
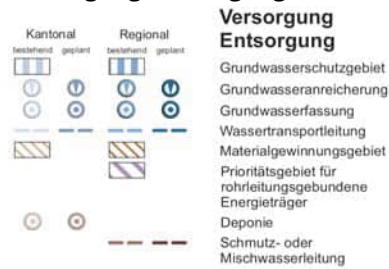
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Angebotsstandard

Historische Verkehrswege von nationaler
Bedeutung
Velorouten Schwachstellen

- Maschwanden – Bhf. Mettmenstetten 60 Minuten-Takt mit eingeschränkten Betriebszeiten
- Maschwanden – Hattwil
- Maschwanden, Dorfstrasse/Alte Mettmenstetterstrasse, Verbindung von Mettmenstetten nach Maschwanden (Schulweg), hohe Priorität

Versorgung, Entsorgung



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Wasserversorgung

- Grundwasserschutzgebiet
- Grundwasserfassung
- Wassertransportleitung Maschwanden – Eigi – Grosholz – Bernhau – Rinderweidnau – Frommoos – Bonstetten – Wettswil a.A. – Birmensdorf (Anschluss GALM)

Materialgewinnungsgebiet

- Maschwanden, Usserdorf
- Maschwanden, Hinterfeld
- Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch

Prioritätsgebiete für rohrleitungsgebundene Energieträger

- Maschwanden, Dorf, Holzenergie (Holznahwärmeverbund geplant)

Abwasserreinigungsanlage

- ARA Obfelden, Anschlussvertrag mit Maschwanden
- Kanalisation Maschwanden – ARA Obfelden

Deponien

- Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch (geplant)
- Maschwanden/Obfelden, Holzweid (geplant)

Folgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans sind in der nachfolgenden kommunalen Planung zu übernehmen bzw. zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Verkehrsplans sind in der gleichzeitig zur vorliegenden Nutzungsplanung erarbeiteten Revision der kommunalen Richtplanung enthalten.

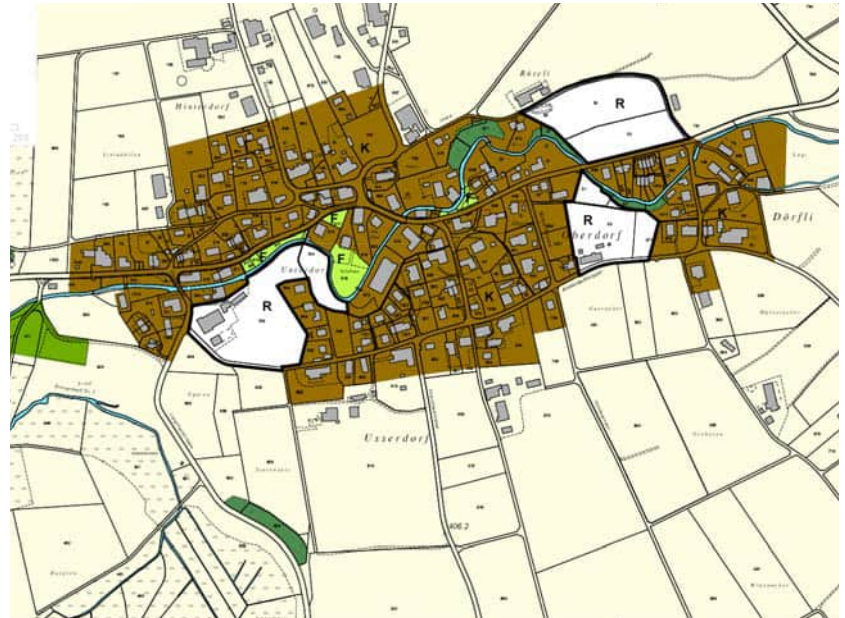
Für die Nutzungsplanung sind vor allem die Inhalte des regionalen Plans Siedlung und Landschaft (insbesondere Gesamtstrategie, schutzwürdiges Ortsbild, Siedlungsränder) von Bedeutung.

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung

Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung

Die Nutzungszonen sind im Zonenplan der Gemeinde Maschwanden parzellenscharf und grundeigentümergebunden festgelegt.



Das Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung von 1983 wurde überarbeitet und vom Gemeinderat im Jahr 2020 neu festgesetzt.

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Gemeinde Maschwanden wurde vom Gemeinderat am 4. März 1985 festgelegt.

Zweck des Inventars ist, dass die aufgelisteten Natur- und Landschaftsschutzobjekte auf kommunaler Ebene erhalten bleiben.

2.5 Weitere Grundlagen

ÖV-Gütekategorie

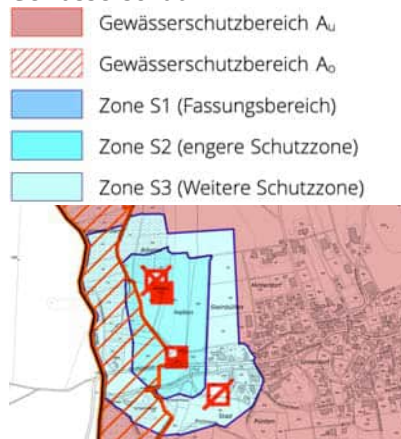


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Ab einer Gütekategorie C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Die Gemeinde Maschwanden liegt jedoch lediglich in der Gütekategorie F. Es bestehen zwei Bushaltestellen.

Nach Mettmenstetten Bahnhof verkehrt der Bus in den Stosszeiten stündlich. Zwischen 9:00 und 11:00 Uhr, 14:00 und 16:00 Uhr sowie 21:00 und 06:00 Uhr und an Wochenenden verkehrt kein Bus mehr. Grund für die geringe Taktdichte ist die geringe Nutzungsdichte, die Maschwanden aufweist.

Gewässerschutz



Der grösste Teil der Gemeinde Maschwanden befindet sich innerhalb des Gewässerschutzbereiches A_u. Der Bereich umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Am westlichen Siedlungsrand befinden sich zwei Grundwasserfassungen innerhalb der Grundwasserschutzzone Zone S2 (engere Schutzzone) und der Zone S3 (weitere Schutzzone). In den jeweiligen Zonen gelten entsprechende Nutzungsbeschränkungen, welche im zugehörigen Schutzzonenreglement festgehalten sind.

Teile des westlichen Siedlungsgebietes befinden sich in der weiteren Schutzzone (Zone S3) und verfügen über Einschränkungen, wie dass z.B. keine Bauten unterhalb des Hochwasserspiegels liegen dürfen.

Naturgefahren



Gewisse Gebiete am westlichen Ortsrand sind einer geringen Gefährdung (Hinweisbereich) ausgesetzt. Weiter westlich entlang der Reuss sind grosse Teile des Gebietes der mittleren Gefährdung (Gebotsbereich) und einzelne Teile der erheblichen Gefährdung (Verbotsbereich) ausgesetzt.

2.6 Initiative

Initiative zur Änderung der BZO bezüglich Dachlandschaft und Sendeanlagen

Mit Datum vom 20. November 2018 verfasste die "IG zum Schutz des Dorfbildes von Maschwanden" zwei Einzelinitiativen zur Änderung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maschwanden vom 2. Juni 2003. Die Einzelinitiativen sind bis auf Abs. 3 von "Art. 7b Antennen" absolut identisch.

Der Absatz 3) lautete "die vorliegende Änderung entfaltet bei ihrer Annahme Rückwirkung auf Gesuche für Anlagen, die nach Einreichung der Initiative gestellt worden sind". In Rücksprache mit den Initianten wurde dieser Abs. 3 gestrichen

Aufgrund der Anordnung der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maschwanden vom 2. Juni 2003, wonach es noch keinen Art. 7a gibt, wird "Art. 7a" und nicht "Art. 7b" für den Anpassungsantrag verwendet.

*Die Bauordnung der Gemeinde
Maschwanden sei mit folgendem
Artikel 7a zu ergänzen:*

Art. 7a Antennen

- 1) *In der Kernzone sind Sendeanlagen nur zulässig, wenn sie weder aus der näheren (Nachbarschaft) noch aus der weiteren (Dachlandschaft) Umgebung optisch wahrgenommen werden können.*
- 2) *Zulässig sind kleine Mikrosender, Repeater oder Kleinsender für WLAN, die optisch nicht als solche wahrgenommen werden können.*

Begründung

(Zitat gemäss Initiative vom
20. November 2018)

"Die Errichtung von Antennenanlagen auf Gebäuden oder gar speziellen Masten in der Kernzone würde das Dorfbild massgebend beeinträchtigen. Die Initiative soll den Bau von Sendeanlagen so regulieren, dass das optische Erscheinungsbild von Dorf und Dachlandschaft geschont wird und erhalten bleibt. Entsprechend dürfen kleine, optisch nicht wahrnehmbare Mikrosender verwendet werden."

(Zitat aus Auszug Protokoll der
Gemeindeversammlung vom
30. November 2020)

"Die Initiative hat den Zweck die Dachlandschaft zu schützen. Masten verändern die Optik eines Dorfes und reduzieren konkret den Wert einer Liegenschaft, jedoch auch eines gesamten Dorfes generell. Die einzige Möglichkeit für eine Gemeinde gegen den Bau von Masten vorzugehen, ist die Verankerung einer expliziten Bestimmung in der Bau- und Zonenordnung.

Das Initiativ-Komitee ist für eine Mobilfunkversorgung in Maschwanden, speziell der Dorfstrasse entlang. Eine ergänzende Abdeckung kann mit kleinsten Sendeanlagen und Repeatern sichergestellt werden, was sehr günstig ist und keine auffälligen der sonst üblichen Natel-Sendeanlagen erfordert, welche das Dorf- und Dach-Bild beeinträchtigen würden."

Gültigerklärung der Einzelinitiative

Der Gemeinderat hat die Einzelinitiative mit Beschluss vom 5. Februar 2019 für gültig erklärt

Vorgeschichte

Gemeindeversammlung vom
17. Juni 2019

Stimmrechtsrekurs

Beschwerde beim Verwaltungsgericht
des Kantons Zürich

Fehlende öffentliche Auflage –
Aufhebung des Gemeinde-
versammlungsbeschlusses

Vorprüfung der Vorlage

Integration in die vorliegende Revision

Über die vorliegende Initiative (ohne Ziffer 3) wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 abgestimmt. Sie wurde mit einer Stimme Unterschied abgelehnt.

Gegen den entsprechenden Beschluss haben diverse Personen Stimmrechtsrekurs beim zuständigen Bezirksrat erhoben. Mit Beschluss vom 29. Oktober 2019 wurde der Stimmrechtsrekurs vom Bezirksrat gutgeheissen und der Gemeinderat angewiesen, die Abstimmung an der nächstmöglichen Gemeindeversammlung inklusive einer vorgängigen Beratung und Behandlung zu wiederholen.

Der Gemeinderat erhob gegen diesen Beschluss Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und wollte die Argumentation des Bezirkrates überprüfen lassen. Im Urteil vom 19. Dezember 2019 unterstützte das Verwaltungsgericht die Haltung des Gemeinderates hinsichtlich der Einschätzung des Bezirkrates, wies die Beschwerde jedoch wegen Verfahrensfehlern ab. Insbesondere bemängelte das Verwaltungsgericht eine unzulässige Traktandierung der Initiative, eine Unklarheit über den Gegenstand der Abstimmung in deren Zeitpunkt sowie die Verletzung des Prinzips der Waffengleichheit, da man den Initianten in der Versammlung nicht gestattete, ihre Power-Point-Präsentation zu zeigen. Weil der Gemeinderat das Urteil des Verwaltungsgerichts nicht an das Bundesgericht weiterzog, muss an der nächstmöglichen Gemeindeversammlung nochmals über die Initiative inklusive einer vorgängigen Beratung und Behandlung abgestimmt werden.

Aufgrund des Ausfalls der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2020 im Zusammenhang mit der Coronapandemie, wurde das Traktandum an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2020 traktandiert und an dieser angenommen.

Anpassungen der Bau- und Zonenordnung (Anpassung der Nutzungsplanung) müssen durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden. Eine solche Genehmigung gemäss § 5 PBG erfordert jedoch das Verfahren nach PBG. Wonach die Vorlage vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen ist (§ 7 Abs. 2 PBG). Da die öffentliche Auflage nicht erfolgte, konnte die Vorlage nicht genehmigt werden. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2020 wurde aufgehoben. Die öffentliche Auflage muss durchgeführt werden. Danach ist die Anpassung erneut der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zwischenzeitlich wurde die Anpassung dem ARE des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 24. August 2021 wird die Anpassung gemäss Initiative als genehmigungsfähig beurteilt.

Da die Teilrevision aufgrund der Initiative und die allgemeine Teilrevision der Nutzungsplanung zeitlich nun aufeinander fallen, wurde die Anpassung aufgrund der Initiative in Absprache mit den Initianten in die vorliegende allgemeine Teilrevision integriert.

3 ORTSENTWICKLUNG

3.1 Historische Entwicklung

Zeit um 1880

Hinweis: Im Buch "Die eigenständige Entwicklung der Gemeinde Maschwanden" von Bernhard Schneider ist eine ausführliche historische Dokumentation der Gemeinde Maschwanden mit zahlreichen Abbildungen, Illustrationen und Tabellen zu begutachten.

Siegfriedkarte 1884
Quelle: swisstopo



Heutige Zeit

Landeskarte von 2018

Der Dorfkern wurde weitgehend erhalten. Im Nordosten entlastet eine Umfahrungsstrasse seit 1970 den Ort vom Durchgangsverkehr. Weil im Osten die Sägerei ihren Betrieb einstellen musste, liess man den Haselbach hauptsächlich über den nördlichen Verlauf leiten. Am westlichen Dorfrand entstanden das Naturbad und eine kleine ARA.

Landeskarte 2018
Quelle: swisstopo

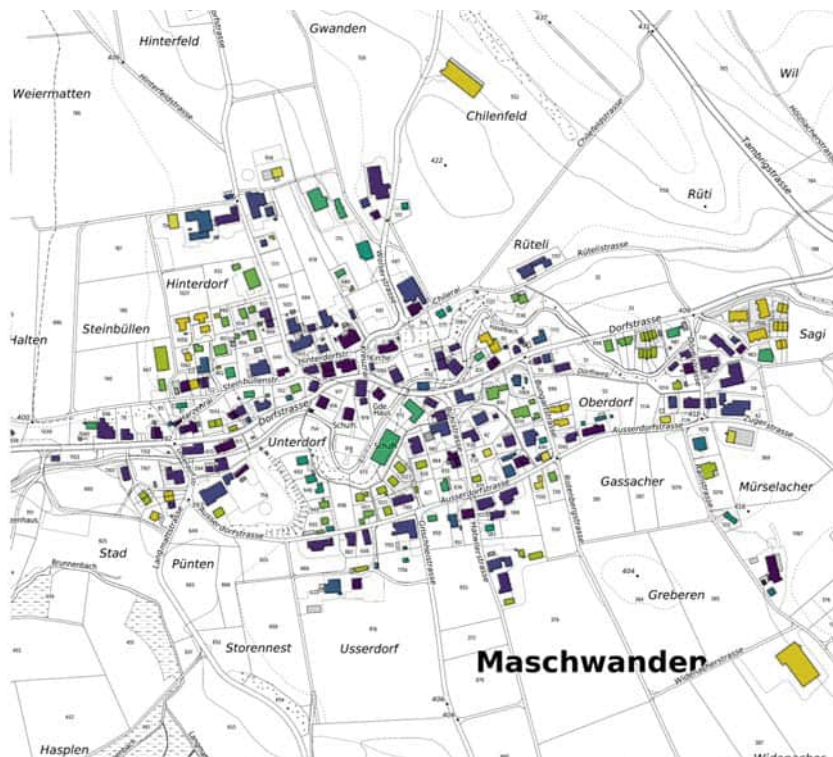


3.2 Siedlungsentwicklung

Überschaubare Entwicklung

Die nachfolgende Abbildung zeigt anhand der Gebäudealter die Siedlungsentwicklung bis heute auf.

Neubauten sind vor allem am nordwestlichen Ortsrand und in den Freiräumen zwischen den einzelnen Dorfteilen sowie am östlichen Ortsrand entstanden. Ansonsten blieb Maschwanden vom grossen Bauboom verschont.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

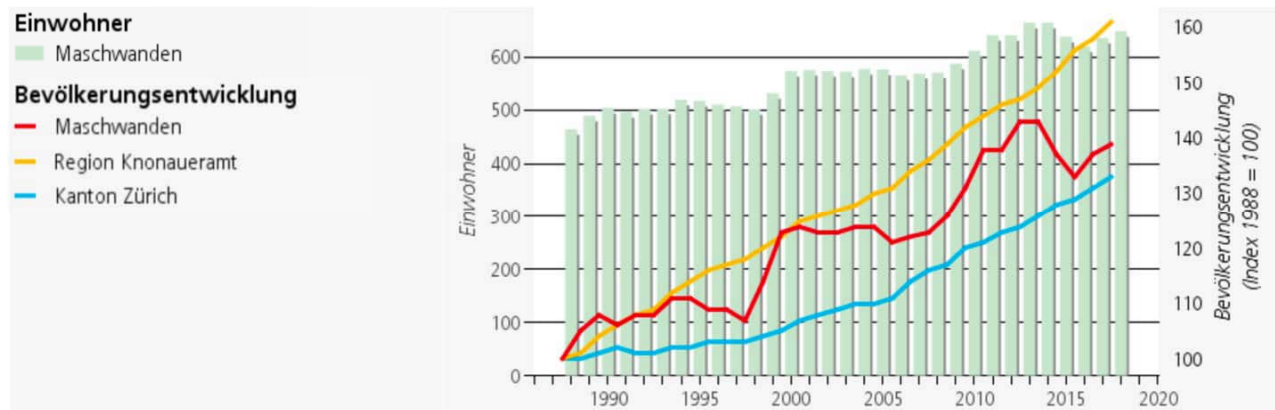
Die Einwohnerzahl der Gemeinde sank als Folge der Landflucht von 578 im Jahr 1850 auf 424 im Jahr 1920 und nach einem geringen Anstieg bis 1950 weiter auf 400 im Jahr 1970. Seither nimmt die Bevölkerung wieder langsam zu.

Bevölkerungsentwicklung 1988–2018

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Maschwanden
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018

Im Zeitraum von 1988 bis 2018 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Maschwanden von 464 auf 648 Personen zugenommen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund sechs Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.9 %. Seit den letzten 10 Jahren erholt sich die Entwicklung von einem zwischenzeitlichen Tief.



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Knonaueraamt weist Maschwanden ein unterdurchschnittliches Wachstum auf, im Vergleich zum Kanton Zürich dagegen ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum.

Bevölkerungsentwicklung/Wachstumsprognose gemäss Regio-ROK

Im Zielbild des Regio-ROK Knonaueraamt wird für das Jahr 2030, bei einer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1980 und 2013, ein Bevölkerungszuwachs von 36 % auf 900 Einwohner für die Gemeinde Maschwanden prognostiziert.

Bevölkerungsprognose gemäss langfristiger Raumentwicklungs- strategie Kanton Zürich

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnern im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (20 % des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen "Natur- und Kulturlandschaft") würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 55'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs für Maschwanden berechnet, müsste die Gemeinde mit einem theoretischen **Zuwachs bis 2040 von rund 140 Personen** rechnen.

Prognose

	Bevölkerung 2017	Bevölkerung 2040	Zuwachs
Kanton ZH	1498641	1823700	325059
Handlungsräume 1-2	1243872	1513671	269799
Handlungsräume 3-5	254769	310029	55260
Maschwanden (Handlungsraum 3-5)	636	774	138

Wachstum – Zielsetzung der Gemeinde

Die Bevölkerung Maschwandens wünscht sich ein moderates Wachstum, indem wenig Neubauten erstellt werden und mehr auf den Erhalt der Gebäudebestände gesetzt wird. Dies würde weitgehend mit den Zielsetzungen "bewahren" statt "Weiterentwickeln" der Region übereinstimmen.

Wachstum / Infrastruktur

Die Infrastruktur der Gemeinde ist für rund 1'000 Einwohner ausgelegt.

4.2 Beschäftigtenentwicklung

Beschäftigtenzuwachs

Im Zeitraum von 2011 bis 2016 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Maschwanden nach anfänglicher Stagnation ab dem Jahr 2014 stark erhöht. Im Jahr 2016 gab es 165 Beschäftigte, die sich auf 65 Arbeitsstätten verteilen.

Beschäftigtenentwicklung 2011–2016

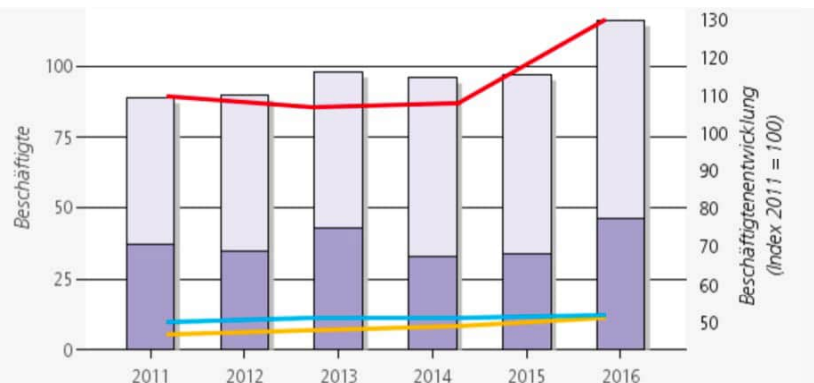
Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Maschwanden
Statistisches Amt, Kanton Zürich

Beschäftigtenentwicklung

- Gemeinde Maschwanden
- Region Knonaueramt
- Kanton Zürich

Beschäftigte

- 2. Sektor
- 3. Sektor



Der Anstieg der Beschäftigtenzahlen zwischen 2014 und 2016 dürfte auf Veränderungen in der Statistik zurückzuführen sein. Die Gemeinde kann sich diese Entwicklung nicht erklären. Es wurde in diesem Zeitraum kein grösserer neuer Betrieb angesiedelt.

Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Knonaueramt weist Maschwanden ein deutlich überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf. Diese Zahl ist jedoch aufgrund der vergleichsweise niedrigen Anzahl von Beschäftigten mit Vorsicht zu geniessen.

Folgerungen

2011 entfielen auf jeden Beschäftigten 4.6 Einwohner (641/138), im Jahr 2016 3.8 Einwohner. Die Zahl der Beschäftigten hat somit proportional stärker zugenommen als die Bevölkerungszahl.

4.3 Bauzonenreserven und Bedarf

Vorhandene Bauzonen

Statistik ARE, Stand 2018

Die Baulandstatistik des ARE 2018 weist für Maschwanden folgende Bauzonenreserven aus:

	Total vorhanden	überbaut	unbebaut
Mischzonen (Kernzone)	19.2 ha	17.1 ha	2.1 ha
Total Bauzone	19.2 ha	17.1 ha	2.1 ha
Reservezone	4.4 ha		
Erholungszone	1.7 ha		
Freihaltezone	0.4 ha		

Bauzonenentwicklung 1988–2018

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Maschwanden
Statistisches Amt, Kanton Zürich

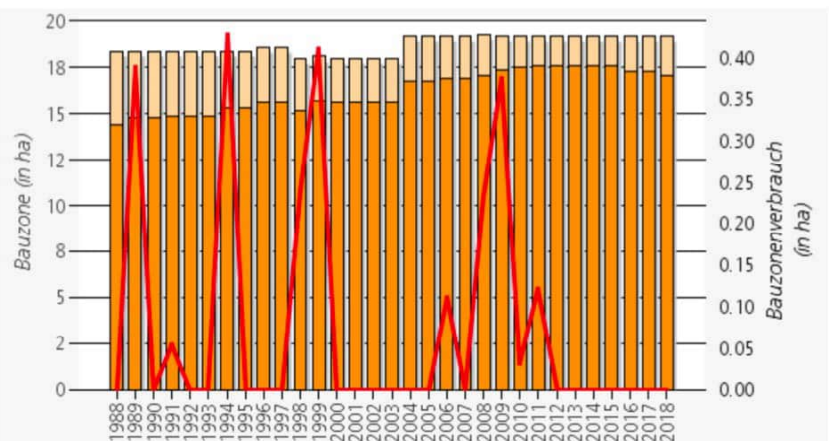
Bauzonenverbrauch

— Gemeinde Maschwanden

Bauzonen

■ überbaute Bauzone

■ nicht überbaute Bauzone



Bauzonenbedarf gemäss Verbrauch

Der 15-Jahres-Verbrauch 2004–2018 betrug 0.9 ha. Der 5-Jahres-Verbrauch ist gemäss der Statistik des ARE nicht relevant.

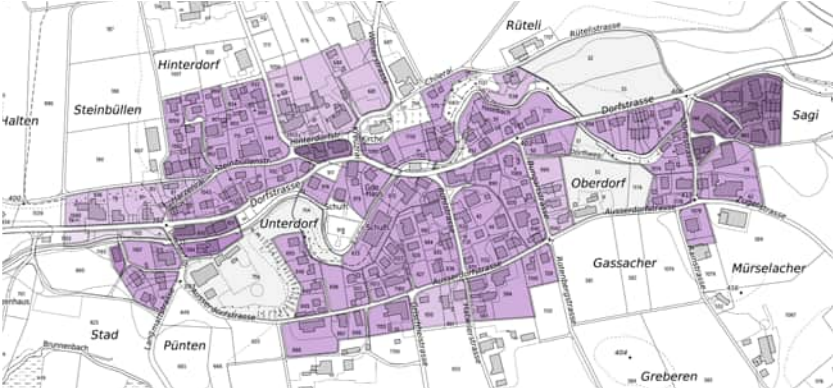
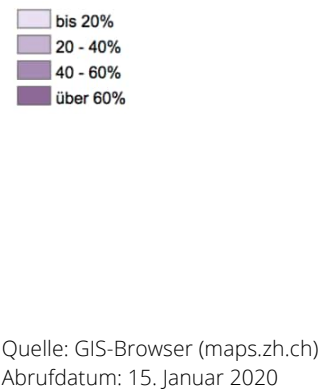
Sofern damit gerechnet wird, dass in den nächsten 15 Jahren (Planungshorizont) die gleiche Menge an Bauzonen verbraucht wird wie in den letzten 15 Jahren, reichen die Reserven theoretisch für rund 35 Jahre. Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

Beurteilung

Die statistisch ausgewiesenen Reserven verzerren das reale Bild. Mit dem ISOS und dem KOBİ bestehen wichtige Planungsgrundlagen, die das quantitative Wachstum dämpfen. Dennoch verfügt die Gemeinde über genügend Reserven in den unbebauten Bauzonen sowie in den unnutzbaren Ökonomiebauten, die landwirtschaftlich nicht mehr benötigt werden. Für grössere Einzonungen besteht daher kaum Spielraum. Dies ist jedoch bei der Grösse und dem festgesetzten Ziel, den Charakter zu bewahren, auch nicht notwendig.

Ausbaugrad

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Maschwanden aktuell bei 41.3 %. Dies bedeutet, dass grosse Teile der Bauzonen unternutzt sind.



Ausbaugrad in %
Datengrundlage: ARE, Stand 2017

	Wohn-zonen	Misch-zonen	Arbeits-zonen	Total
Maschwanden		41.3 %		41.3 %
Region	66.0 %	59.5 %	40.5 %	59.2 %
Kanton	74.5 %	79.5 %	50.7 %	70.6 %

Ausbaugrad im Vergleich

Der aktuelle Ausbaugrad in Maschwanden ist unterdurchschnittlich im Vergleich zum durchschnittlichen Ausbaugrad der Region Knonau-eramt und des Kantons Zürich.

Folgerungen Ausbaugrad

Der Ausbaugrad ist im Vergleich mit der Region und dem Kanton tief. Dies bedeutet, dass das Bauen in der Kernzone weitgehend nur zur Hälfte ausgeschöpft ist und eine Nachverdichtung innerhalb der Bauzonen zusätzliche Möglichkeiten bietet. Jedoch gilt es zu beach-ten, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde grösstenteils unter Ortsbildschutz steht. Zudem sind die Zielsetzungen für Maschwanden gemäss regionalem Richtplan "bewahren" und "eine geringe Nutzungsdichte aufgrund der geringen ÖV-Güteklasse".

Reserven im Bestand

In den dargestellten Ökonomieteilen und den sonstigen gebauten Räumen (Dach-stöcke etc.) bestehen Reserven welche für Wohnen umgenutzt werden könnten (=Reserven unter Dach)



Geschossflächenbestand gemäss ARE

Geschossflächenbestand ARE 2018	Kernzone	
	[in 1000m ²]	m ²
Bestand in überbauten Parzellen	54.1	54'086 m ²
	-	-
Geschossflächenbestand Total	54.1	54'086 m²
davon für Wohnen	36.1	36'075 m ²
Bevölkerung 2018		640 Pers.
Flächenbestand / Person für Wohnen		56 m ²

Geschossflächenreserven gemäss ARE

Das ARE weist für die Gemeinde Maschwanden eine statistische Geschossflächenreserve von 88'700 m² aus. Wenn davon ausgegangen wird, dass die überbauten Parzellen mit 20 % verdichtet würden, die unbebauten Flächen mit 80 % Ausbaugrad überbaut werden und dass künftige Einwohner etwa den gleichen Flächenbedarf aufweisen wie heute, dann reichen die statistischen Geschossflächenreserven für rund 360 Personen.

Geschossflächenreserven ARE 2018	Kernzone		Annahme	m ²
	[in 1000m ²]	m ²		
Reserven in überbauten Parzellen	73.2	73'200 m ²	Verdichtung 20%	14640 m ²
Reserven in unbebauten Parzellen	15.5	15'500 m ²	Ausbaugrad 80%	12400 m ²
Geschossflächenreserven Total:		88'700 m²		27'040 m²
davon für Wohnen (Annahme 75%)				20'280 m ²
Reserven für Anzahl Pers.				360 Pers.
Flächenbedarf (Annahme) / Person für Wohnen				56 m ²

Gesamtkapazität

Insgesamt reichen die bestehenden Bauzonen (Kernzone) bei statistischer Betrachtung heute also für rund 1'000 Einwohner.

Bemerkungen zur Kapazität

Gerade bei Kernzonen und im Bereich von Ortsbildinventaren, wo eine differenzierte Bebauung erforderlich ist, stossen statistische Kapazitätsschätzungen an die Grenzen. Es muss einerseits davon ausgegangen werden, dass eine Verdichtung von 20 % kaum erreicht wird. Andererseits bestehen kaum bezifferbare Reserven in den bestehenden Gebäuden.

Fazit und Zielsetzung der Gemeinde

Die Gemeinde Maschwanden verfügt über genügend Entwicklungspotenziale in über- und unbebauten Bauzonen, um die bis 2040 prognostizierte Einwohnerzahl gemäss kantonaler Schätzung von rund 774 Einwohnern unterzubringen und das gemäss kommunaler Zielsetzung gewünschte moderate Bevölkerungswachstum zuzulassen.

5 ZIELSETZUNG - GESAMTSCHAU

5.1 Stärken und Schwächen

Einzigtiger Dorfcharakter

Die Gemeinde Maschwanden ist ein Wohnstandort im Knonaueramt mit hohen Lebensqualitäten. Eingebettet in eine atemberaubende Landschaft, besitzt die Siedlung mit ihrer beschaulichen Grösse und ihrem schützenswerten Ortsbild von überregionaler Bedeutung einen gewissen Charme. Die folgende Tabelle zeigt die wichtigsten Stärken und Schwächen auf, gegliedert nach den sechs Themenfeldern Identität, Wohnstandort, Umgang mit Baubestand, Arbeitsplätze, Landschaft und Mobilität.

	Qualitäten	Mängel
Identität	• Mehrheitlich in seiner ursprünglichen Anlage erhaltenes Ortsbild • Aktives Vereinsleben • Guter sozialer Umgang untereinander • Überschaubarkeit	
Wohnstandort	• Hoher Grünanteil innerhalb Siedlungsgebiet • Zier- und Nutzgärten in den Zwischenbereichen • Naturbadi	• Keine Alternative zum Volg • Begrenzter Wohnraum • Kein Begegnungsort für die Bevölkerung • Kein öffentlicher Spielplatz
Umgang mit Baubestand	• Bausubstanz, Lage	• Strenge Bauordnung • Baubewilligungspraxis • Grosses Inventarvolumen
Arbeitsplätze	• Grosse Anzahl an Arbeitsplätzen gemessen an der Grösse der Gemeinde	• Beschränkter Entwicklungsspielraum • Hohe Steuern
Landschaft	• Nähe zur umliegenden Natur • Ländlicher Charakter	• Abnehmende Biodiversität
Mobilität -> siehe kommunaler Verkehrsplan	• Gute Erreichbarkeit auf der Strasse	• Hohe Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden an Werktagen und Sonntagen • Unattraktive Dorfstrasse • Fehlende Trottoirs • Schwerverkehr (Kieswerk) • Nicht behindertengerechte Haltestellen

Folgerungen

In der Nutzungsplanung ist darauf hinzuwirken, dass die Qualitäten gefestigt und die Mängel reduziert werden.

5.2 Ortsbauliche Analyse - Gesamtschau

Analyse und Gesamtschau für die bauliche Entwicklung

Im Sinne einer Gesamtschau und als Grundlage für den erforderlichen detaillierten Kernzonenplan wurde die ortsbauliche Struktur von Maschwanden im Detail betrachtet und es wurde aufgezeigt, wo Optionen für Neubauten bestehen können. Darüber hinaus wurden Überlegungen angestellt und Varianten aufgezeichnet, wie sich das Ortsbild von kantonaler Bedeutung strukturell entwickeln könnte.

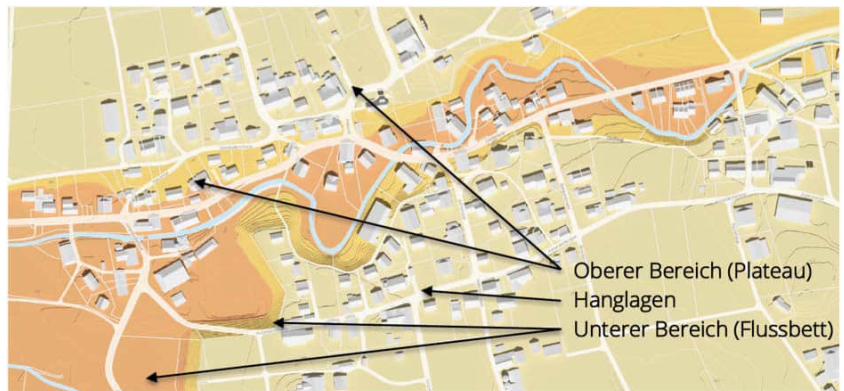
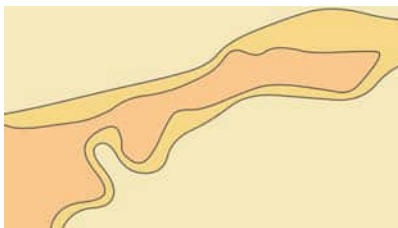
Topografie

Aus den nachfolgenden Grafiken zeigt sich, dass Maschwanden ein Dorf ist, dass sich topografisch in drei unterschiedliche Bereiche aufteilen lässt. Es gibt zwei obere Ebenen (Plateau), zwei Hangbereiche und eine untere Ebene (Flussbett) in der auch der Haselbach und die Dorfstrasse liegen.

Luftbild

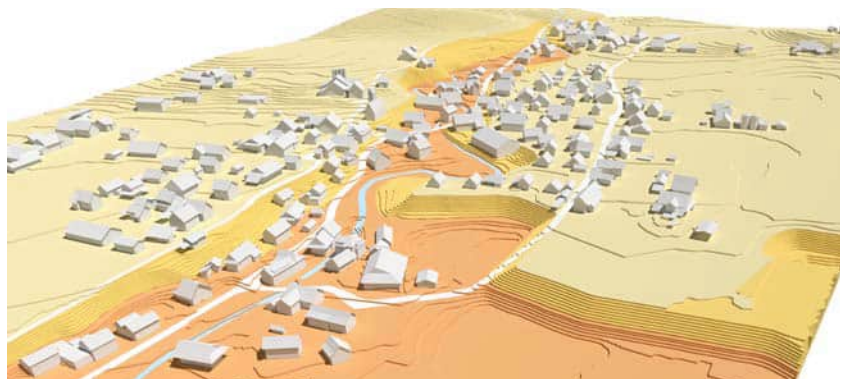


Aufsicht, Topografie



Sicht von Westen nach Osten, Topografie

Der Niveauunterschied zwischen der unteren und der oberen Ebene beträgt rund 14 m und zieht sich gleichmässig durch den ganzen Ortsteil. Die Hangneigungen treten im Bereich des Oberdorfs flacher auf als im Bereich des Unterdorfs, wo die geradlinigen Hangbereiche durch den Kiesabbau geprägt sind.



Topografie Strassen und Gebäudestruktur

unterer Bereich



oberer Bereich



Die Topografie stellt eine wichtige Grundlage für die ortsbauliche Struktur von Maschwanden dar. Die Bebauungsstruktur von Neubauten soll daher ebenfalls angemessen auf die Topografie reagieren und sich bezüglich Stellung entsprechend einordnen. Es zeigt sich, dass sich auch die Strassen- und Gebäudestruktur in den zwei Ebenen mehrheitlich in zwei Systeme unterteilen lassen.

In der unteren Ebene (Flussbett) ist der Strassenverlauf der Dorfstrasse organisch und die Gebäude sind dispers ausgerichtet ohne scheinbares Ordnungssystem.

In den oberen Ebenen (Plateau) verlaufen die Ausserdorfstrasse wie auch in Ansätzen die Hinterdorfstrasse in einem orthogonal ausgerichteten System. Die Gebäude sind längs oder quer zur Strasse orientiert.

Vielfältige Reserven für Neubauten und relativ hohe Dichte

In der ortsbaulichen Analyse zeigte sich, dass das heutige System, welches lediglich primäre Bauvorschriften umfasst, eine hohe Dichte zulässt.

Ausserdem zeigt sich, dass noch vielerlei Reserven an unbebauten Flächen bestehen.

Grünräume im Siedlungsraum

Im Rahmen der ortsbaulichen Analyse sind grössere Grünräume innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur auszumachen. Es sind parzellenübergreifende Grünflächen, die zum Teil hausnah gesäumt sind mit Nutzgärten und überwiegend mit Obstbäumen durchsetzte Wiesen. Im Bereich der Grünräume könnten jeweils 1 bis 2 Bauten erstellt werden. Die Neubauten müssten eine direkte Erschliessung erhalten. Eine Bebauung würde das heutige Ortsbild in seiner Durchlässigkeit nachhaltig verändern.

Deshalb wird in der "ortsbaulichen Analyse – Gesamtschau" festgestellt, dass im Bereich der Grünräume eine gewisse Freihaltung angestrebt werden soll. Die Situation ist im Rahmen konkreter Bauvorhaben zu prüfen.

Grünräume

Beispiel Orthofoto



Siedlungsrand

Für die Einordnung des Ortes in die Landschaft ist der Siedlungsrand von Bedeutung. Eine künftige Bebauung soll am Siedlungsrand adäquat gesetzt werden und keinen geraden, geschlossenen Siedlungsrand bilden.

Siedlungsrand Süd

Der Siedlungsrand gegen Süden ist heute noch weitgehend unbebaut. In der "ortsbaulichen Analyse – Gesamtschau" wird festgehalten, dass der Siedlungsrand möglichst durchlässig zur Landschaft zu gestalten ist. Die Landschaft und der Siedlungsraum sollen ineinandergreifen, die Durchlässigkeit und die Durchblicke haben Priorität. Deshalb sollten Neubauten so ausgerichtet werden, dass die Firstseite, somit die kurze Fassade, jeweils nach Süden orientiert ist.

Siedlungsrand Nord

Im Nordosten von Maschwanden ist eine grosse Reservezone festgelegt, die im kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet liegt.

Die Reservezone weist eine ausgedehnte Hanglage auf. Um den schönen Weitblick von der Rütelistrasse in die Landschaft und die Vogelperspektive auf Maschwanden zu sichern, wird in der "ortsbaulichen Analyse – Gesamtschau" der Siedlungsrand bezeichnet.

Foto Siedlungsrand



Zusammenfassung der ortsbaulichen Analyse – Gesamtschau

Die Zusammenfassung der "ortsbaulichen Analyse – Gesamtschau" schält mit den bezeichneten Grünelementen (Bäume, Freiräume etc.) und den dargestellten inventarisierten Gebäuden sowie dem Terrainverlauf die bestehende hochwertige ortsbauliche Struktur von Maschwanden heraus.



6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

6.1 Aufteilung in Kernzone I und Kernzone II

Zielsetzung - Spielraum für zeitgemässe Neubauten

Die heutigen Kernzonenvorschriften werden als streng empfunden. Es wird kaum unterschieden, ob es sich bei einem Bauvorhaben um einen Neubau im Jahr 2020 handelt oder ob ein bestehendes Gebäude aus dem 18. Jahrhundert umgebaut oder ersetzt wird.

Neubauten sollen sich einfügen und das Ortsbild situationsgerecht entsprechend dem Bestand strukturell ergänzen, sie sollen jedoch nicht Nachahmungen oder Kopien von althergebrachten Bauten sein müssen.

Aufteilung der Kernzone

Es wurde daher geprüft, ob die Kernzone von Maschwanden in eine Kernzone I und eine Kernzone II aufgeteilt werden soll.

Vorstellungen für die Kernzone I

Die Kernzone I könnte dem alten Ortskern entsprechen und vor allem die bestehenden, herkömmlichen und zum grossen Teil inventarisierten Bauten umfassen.

Hier wären dann weitgehend die bestehenden Kernzonenvorschriften mit ihren strengen Vorgaben anzuwenden und lediglich vereinzelte Erleichterungen zu geben.

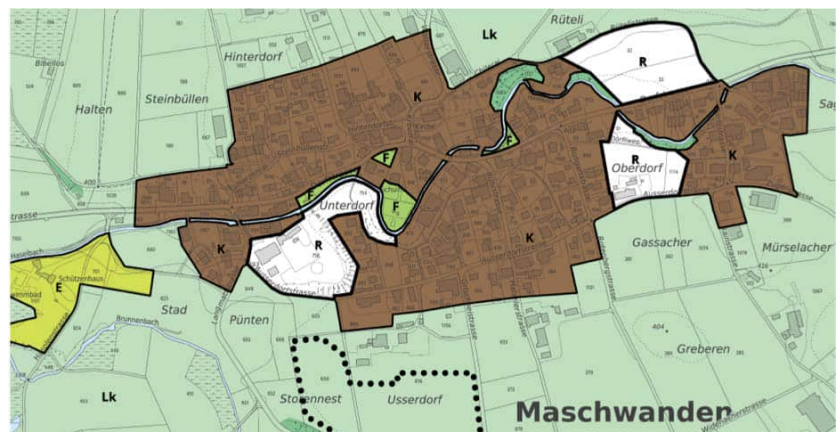
Vorstellungen für die Kernzone II

Die Kernzone II soll die Neubaubereiche umfassen und vor allem unbebaute Grundstücke und somit Neubauten betreffen.

Hier könnten dann lediglich die massgeblichen, strukturell bedeutsamen Vorgaben vorgeschrieben werden und zu Gunsten zeitgemässer Neubauten eine moderne Formensprache zugelassen werden.

Im Zonenplan wurde aufgrund des Gebäudealters und unter Beachtung der unbebauten Parzellen ein Entwurf für eine Aufteilung der Kernzone erstellt.

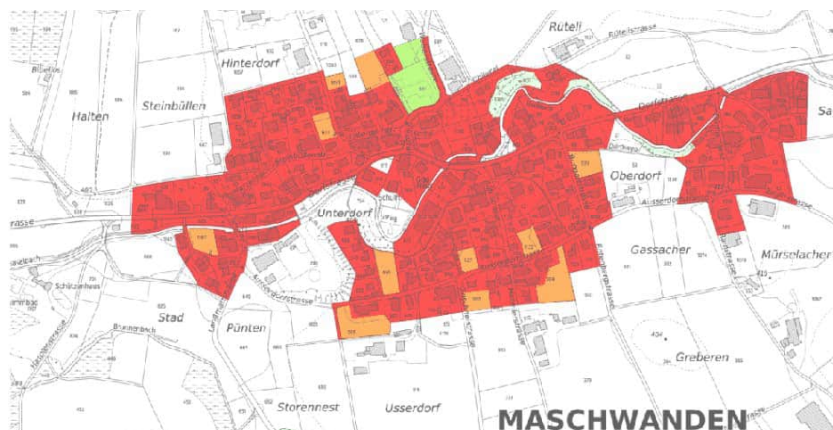
Rechtskräftiger Zonenplan Kernzone K, Reservezone



Überbauungsstand

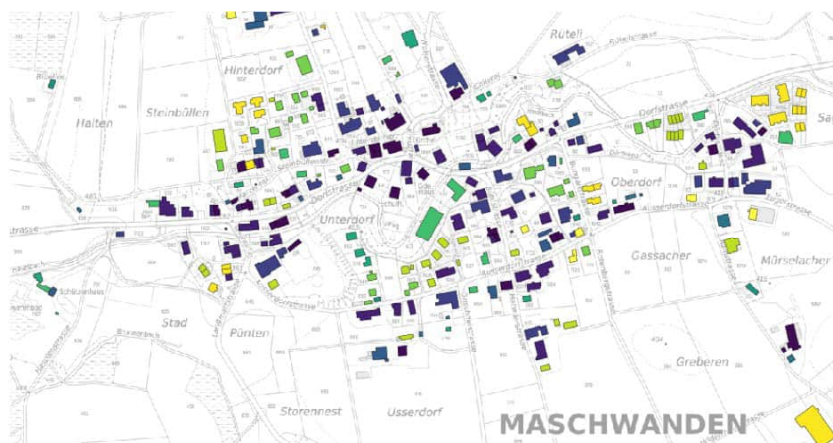
Stand: 2018

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif

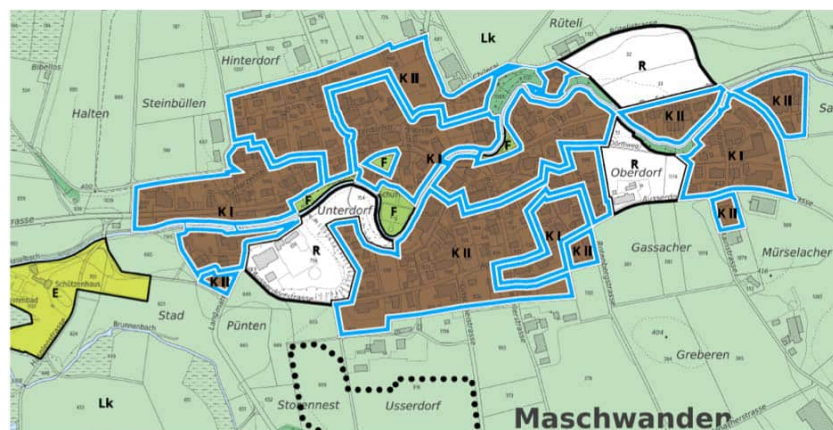


Gebäudealter

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



Entwurf Zonenplan Aufteilung KI und KII



Fazit

Eine Aufteilung in eine Kernzone I und eine Kernzone II erweist sich als wenig zielführend. Wenn einigermaßen grossflächige zusammenhängende Zonen vorgesehen werden, liegen dennoch unbebaute oder wenig bebaute Flächen in der Kernzone I und gleichzeitig befinden sich prägende Altbauten in der Kernzone II.

ISOS und KOB

Auch wenn eine Aufteilung der Kernzone in eine KI und eine KII gemacht wird, muss für beide Kernzonenbereiche ein Kernzonenplan erstellt werden, um die Vorgaben des Ortsbildinventars KOB umzusetzen und die Vorgaben des ISOS aufzunehmen. Damit dürften viele Bestimmungen und Vorgaben sowieso für beide Kernzonenbereiche gelten.

Keine Aufteilung der Kernzone

Aufgrund der Betrachtungen und Überlegungen wird eine Aufteilung der Kernzone in eine KI und eine KII als nicht zweckmässig beurteilt.

Die Zielsetzung, für Neubauten zeitgemässe Gestaltungen zu ermöglichen, soll im Rahmen der Bauvorschriften umgesetzt werden, indem je nach Bautyp angepasste Vorgaben gemacht werden.

Damit kann situativ und präzise auf die Bebauungsstruktur des Ortes Maschwanden eingegangen werden. Die neuen Bauordnungsvorschriften werden in Kapitel 7 und 8 beschrieben.

6.2 Keine Einzonungen

Reservezonen

Die Reservezonen der Gemeinde Maschwanden liegen im kantonalen Siedlungsgebiet. Damit ist eine wesentliche Voraussetzung für Einzonungen gegeben.

Kein Handlungsspielraum

Die Gemeinde Maschwanden weist jedoch mit rund 2.1 ha unbebauten Bauzonenflächen noch derart viele Bauzonenreserven auf, dass eine Einzonung von Reservezonenflächen oder Flächen der kantonalen Landwirtschaftszone nicht denkbar ist.

7 KERNZONENPLAN MASCHWANDEN

7.1 Grundlagen

Ortsbild von überkommener Bedeutung

Maschwanden ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung aufgeführt (kantonale Bedeutung).

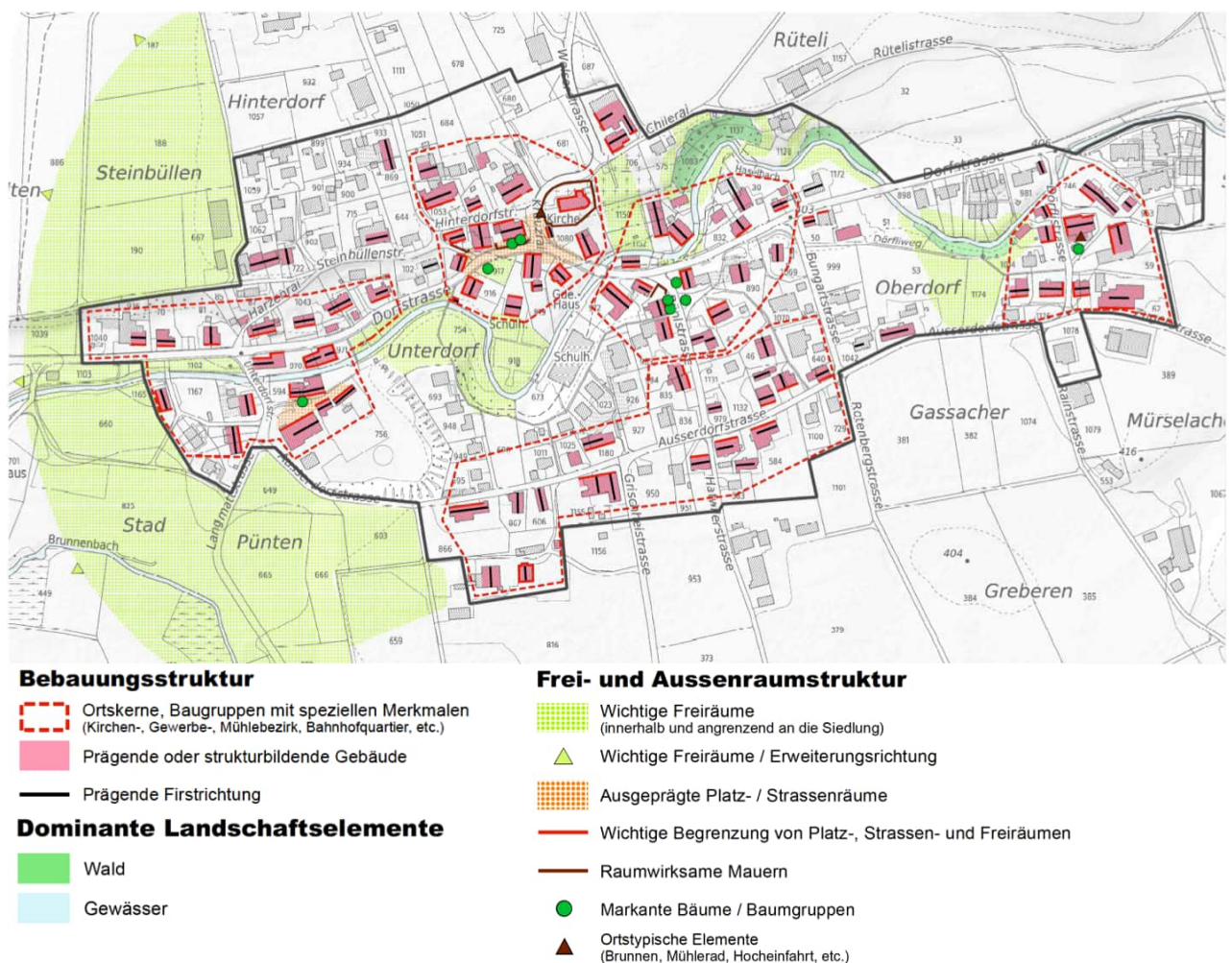
Das Inventar wurde am 27.8.2019 durch die Baudirektion festgesetzt. Damit hat die Gemeinde den Auftrag erhalten, die Inhalte des Inventars grundeigentümergebunden umzusetzen.

Schutzziel gemäss Inventarbeschreibung

Das Schwergewicht der Schutzbestrebungen liegt auf der Erhaltung der wertvollen Altbausubstanz innerhalb des bestehenden, lockeren Siedlungsgefüges mit den typischen ländlichen Freiflächnennutzungen (Vorgärten, Zier- und Nutzgärten in den Zwischen- und Hinterbereichen) und den Grünräumen mit schönem Baumbestand.

Bei Nutzungsänderungen und Umbauten sowie beim Auffüllen von Baulücken ist mit grosser Sorgfalt bezüglich kubischer Gestaltung und Materialwahl vorzugehen.

Das Gleiche gilt für die noch intakte Dachlandschaft mit den grossvolumigen Satteldächern, die vor allem den südlichen Siedlungsrand prägen.



Umsetzung in einem Kernzonenplan

Die Ortsbildinventare sind in Kernzonenplänen umzusetzen, welche insbesondere:

- die ortsbaulich wichtigen, prägenden Bauten bezeichnen
- die Freiräume festlegen
- die besonderen Elemente der Aussenräume bezeichnen (z.B. räumliche Begrenzungen, Brunnen, Bäume)

7.2 Plan

Umsetzung Ortsbildinventar

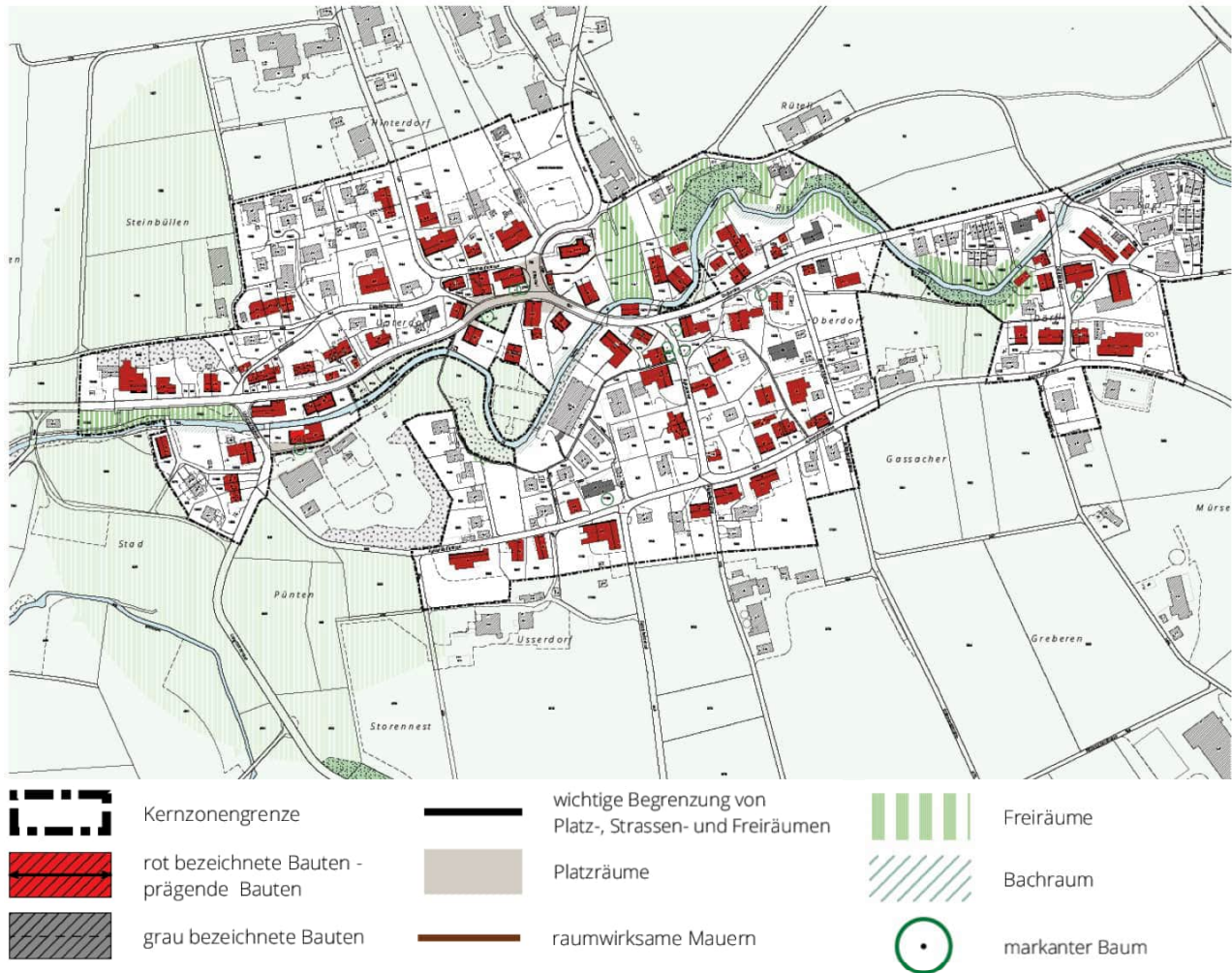
Die Inhalte der überkommunalen Ortsbildinventare werden im Grundsatz übernommen. Sie entfalten durch die Umsetzung im Kernzonenplan die grundeigentümerverbindliche Wirkung.

Nachstehend wird aufgezeigt, in welcher Form die Inhalte des überkommunalen Ortsbildinventares im Kernzonenplan und in der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt sind.

Inhalt Ortsbildinventar	Festlegungen BZO	Legende Kernzonenplan
Generelle Schutzzielsetzung	→ Einordnung	
Prägende oder strukturbildende Gebäude, prägende Firstrichtungen	→ Rot oder grau bezeichnete Bauten	 rot bezeichnete Bauten - prägende Bauten  grau bezeichnete Bauten
Wichtige Freiräume	→ Freiräume	 Freiräume
Ausgeprägte Platz-/Strassenräume	→ Platzräume	 Platzräume
Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen	• Wird durch die begrenzenden Elemente sichergestellt	 wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
Markante Bäume	→ Markante Bäume	 markanter Baum
Raumwirksame Mauern	→ Raumwirksame Mauern	 raumwirksame Mauern
Ortstypische Elemente (Brunnen etc.)	• Es besteht lediglich ein Brunnen. Dieser befindet sich im Eigentum der Gemeinde, eine Festlegung erübrigt sich. • Weitere ortstypische Elemente werden nicht dargestellt. Es ist lediglich ein weiteres Element vorhanden.	

Inhalte des ISOS	Festlegungen BZO	Legende Kernzonenplan
Bach	→ Bachraum	 Bachraum
Wichtige Gebäude	→ Rot oder grau bezeichnete Bauten	 rot bezeichnete Bauten - prägende Bauten  grau bezeichnete Bauten
Ummauerter Hof der Kirche	→ Raumwirksame Mauern	 raumwirksame Mauern
Kreuzungsbereich Kreuzrai	→ Platzräume	 Platzräume
Brunnen vor der Kirche	Der Brunnen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Festlegung erübrigt sich.	-

Plan (Verkleinerung)

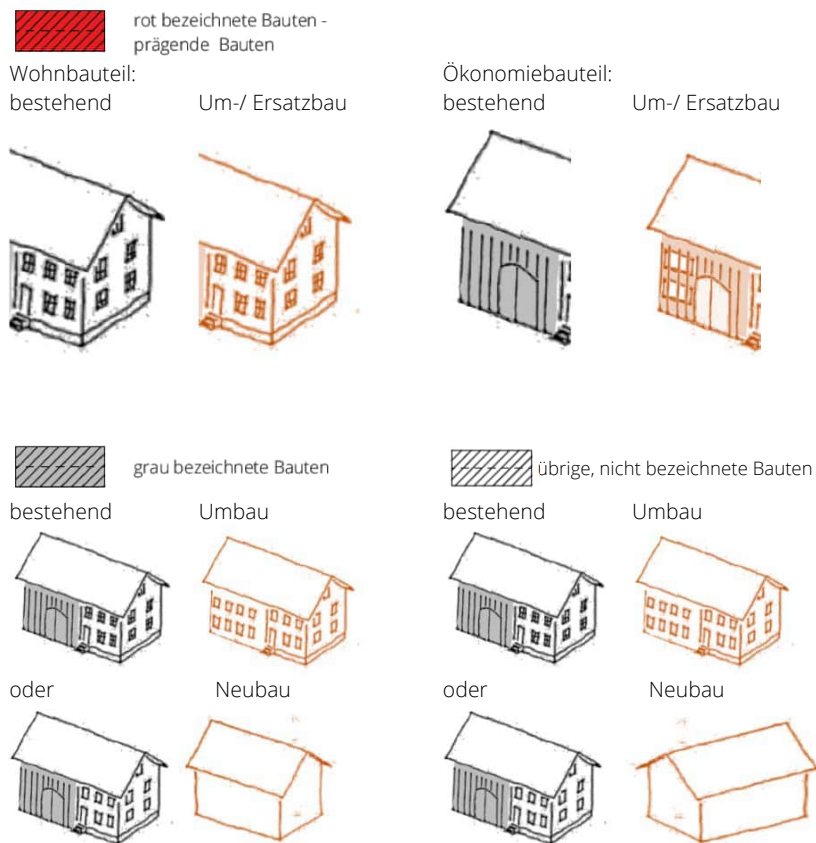


Typisierung der Bauten

Je nach Bautyp werden angepasste Vorgaben gemacht:

- strenge Vorschriften für Umbauten von prägenden Gebäuden bzw. bestehenden, gut eingepassten, hochwertigen Altbauten
-> rot bezeichnete Bauten, Wohnbauten
- Vorgaben für Umnutzungen/Ersatz von prägenden Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen von prägenden Bauten mit modernen Elementen
-> rot bezeichnete Bauten, Ökonomiebauten
- Vorgaben für Umnutzungen/Ersatz von weiteren Bauten, welche aufgrund ihrer Stellung Bedeutung haben
-> grau bezeichnete Bauten
- Vorgaben für Neubauten: zeitgemässe Gestaltung ermöglichen und strukturelle Merkmale vorgeben

Illustration



Festlegungen im Kernzonenplan

Die Erläuterungen zu den Festlegungen im Kernzonenplan finden sich in Kapitel 8.

7.3 Interessenabwägung – Abweichungen vom Ortsbildinventar

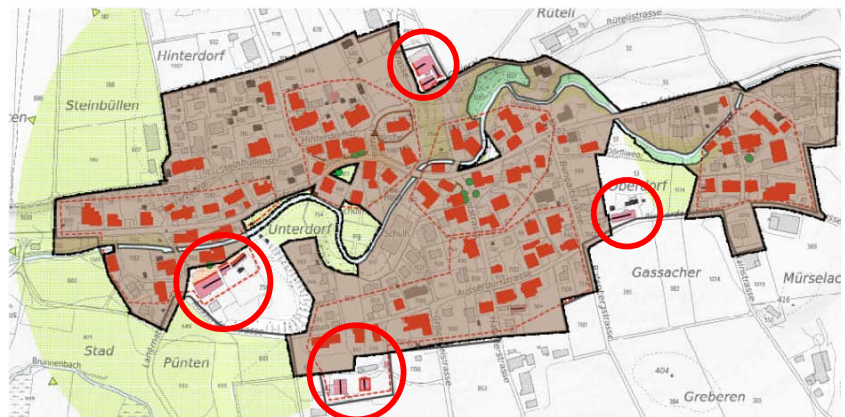
Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV

Die Ortsbildinventare sind behördenverbindlich und in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen bzw. umzusetzen. Die Kernzonenplanung weist gewisse Abweichungen zum kantonalen Ortsbildinventar auf. Diese werden im Folgenden im Sinne der Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV begründet.

Abweichungen vom Ortsbildinventar

Bei folgenden im Inventarplan als prägend festgelegten Bauten wurde auf die Festlegung als rot oder grau bezeichnete Baute verzichtet:

Prägende Gebäude ausserhalb Bauzone



Für Bauten ausserhalb der Bauzone kann die Bauordnung keine Vorgaben machen. Die Bauten können im Kernzonenplan nicht mit einer Festlegung bezeichnet werden.

Assek. Nr. 156, Hinterdorfstrasse Nr. 12

Das Gebäude ist im Ortsbildinventar nur im vorderen Bereich als "prägend" festgelegt. Der Ökonomieteil ist nicht besonders prägend. Das Gebäude wurde durch die Denkmalpflege nicht als schützenswert beurteilt. Ein Ersatz des vorderen Teils in gleicher Ausprägung, Stellung und Volumetrie mit einem neuen Anbau wird weder als wünschenswert noch als zweckmässig beurteilt.

Überlagerung rot und grau bezeichnete Bauten und KOB



Assek. Nr. 37, Ausserdorfstrasse Nr. 44

Für die Scheune Ausserdorfstrasse 44 liegt bereits eine Abbruchbewilligung und ein Neubebauungskonzept vor. Auf Festlegung des Gebäudes als rot bezeichnete Baute wurde daher verzichtet.

Überlagerung rot und grau bezeichneten Bauten und KOB



Brunnen
Abweichung vom KOB und vom ISOS

Der im überkommunalen Ortsbildinventar enthaltene und im ISOS erwähnte Brunnen wird im Kernzonenplan nicht bezeichnet. Es handelt sich um den einzigen Brunnen der im Ortsbildinventar enthalten ist. Der Brunnen befindet sich jedoch im Eigentum der Gemeinde und ist so bereits genügend gesichert.



Ausschnitt Ortsbildinventar



Brunnen Maschwanden

Ortstypische Elemente (Hocheinfahrt)
Abweichung vom KOB und vom ISOS

Das im überkommunalen Ortsbildinventar enthaltene und im ISOS erwähnte weitere ortstypische Element (Hocheinfahrt) wurde nicht aufgenommen. Die Aufnahme derartiger Elemente wurde durch das ARE in vergleichbaren Fällen abgelehnt. Es handelt sich im vorliegenden Fall zudem nur um ein Element (Dörflistrasse Nr. 5).

Kreuzungsbereich Kreuzrai
Abweichung vom KOB und vom ISOS

Der im ISOS erwähnte wichtige Kreuzungsbereich vor der Kirche wird als "Platzraum" im Kernzonenplan und in der Bauordnung aufgenommen. Zu beachten ist, dass Teile der Dorfstrasse im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz enthalten sind. Da dieser Bereich allerdings im Wesentlichen eine wichtige Strassenkreuzung umfasst, dürfte die Bauordnungsvorschrift hier wenig Wirkung haben.

Neben der Aufnahme in der Nutzungsplanung wurde der Kreuzungsbereich jedoch auch in den kommunalen Richtplan aufgenommen, in welchem auch auf das in Zusammenarbeit mit dem Kanton (AFM, Denkmalpflege/Ortsbildschutz) laufende Gestaltungskonzept für diesen Bereich hingewiesen wird.

Auszug kommunale Richtplanung



Beispiel Gestaltungsansatz Variante Rot



8 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Erläuterung der Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge des Entwurfs der neuen Bauordnung behandelt.

Nummerierung

Aufgrund neu eingefügter Kapitel, neuer Artikel und einer gewissen Umstrukturierung, wird die BZO neu nummeriert. Im vorliegenden Bericht wird mit "Art. # nBZO" auf die neue BZO und mit "Art. # BZO" auf die alte BZO referenziert.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden im vorgelagerten Kapitel 8.0 behandelt.

8.0 IVHB

Anpassung Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umfasst 30 Baubegriffe, wobei der Kanton Zürich 29 Begriffe übernommen hat. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde.

In vorliegendem Bericht werden nur diejenigen Begriffe erläutert, die für Maschwanden von Bedeutung sind.

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, während bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion gemessen wird. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Dies wird im Sinne einer Erleichterung für die Nutzung der Dachgeschosse akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe (giebelseitig)

§ 280 Abs. 1 PBG

Schrägdach

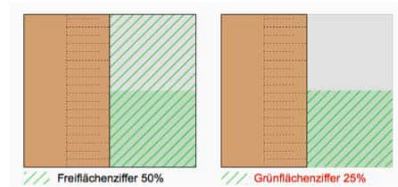
Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner klaren Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff "Freiflächenziffer" wird ersetzt durch "Grünflächenziffer". Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer gekieste oder versiegelte Flächen nicht angerechnet.

Um mehr begrünte Flächen zu erreichen (z.B. für die Durchgrünung), kann grundsätzlich eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Die Einführung einer Grünflächenziffer wurde für Maschwanden geprüft. Mit der Einführung der Überbauungsziffer kann jedoch zumindest eine Freihaltung von Bebauung erreicht werden, so dass dadurch bereits mehr Grünflächen freigehalten werden dürften. Auf die Einführung einer Grünflächenziffer wurde daher verzichtet.

Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Im Sinne des Ortsbildes (KOBI/ISOS) und aufgrund der örtlichen Situation wird für die Dachaufbauten eine anderslautende Anordnung vorgenommen.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff "gewachsener Boden" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt.

Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich keine Unterschiede.

- "besondere Gebäude" -> "Kleinbauten und Anbauten"
- "unterirdische Gebäude" -> "unterirdische Bauten und Unterniveaubauten"

Klein- und Anbauten sind neu per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt.

8.1 Zonenordnung

Vorbemerkung: Gesetzesfassung

Vor den eigentlichen Zonenbestimmungen wird in einer Vorbemerkung festgehalten, welche Fassung beim übergeordneten kantonalen Gesetz zur Anwendung kommt. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Zonen

Art. 1

Die Zonenbezeichnungen müssen neu der Bezeichnung der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) entsprechen. Es ist daher der Begriff "kommunale Freihaltezone" zu verwenden.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Den Zonen ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Aufgrund der Mischnutzung der Kernzone ist dies bei der Kernzone wie bis anhin die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Erholungszone wird aufgrund der Nutzung als Sportanlage/Naturbad ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

Massgebende Pläne

Art. 2

Da neben dem Zonenplan noch andere massgebliche Pläne bestehen, wird der Titel geändert und die anderen massgebenden Pläne werden aufgenommen.

Für die Kernzone ist aufgrund des kantonalen Ortsbildinventars eine Umsetzung in einem Kernzonenplan erforderlich. Der Kernzonenplan wird daher hier ebenfalls aufgenommen.

Hinweis: Objektschutz Inventare und Unterschutzstellungen

Bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, haben ein höheres Schutzniveau als die Kernzonenvorschriften.

Sie gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben müssen die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Kommunale Inventare können bei der Gemeinde eingesehen werden. Hinweise zu Ortsbild- und Objektschutzinventaren können in Wegleitungen oder Merkblättern erwähnt werden. Ein Artikel im Sinne eines Hinweises in der Bauordnung wird vom ARE abgelehnt.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die Inhalte von Schutzverfügungen, Schutzverträgen oder dergleichen allen Bauordnungsvorschriften vorgehen.

8.2 Kernzone

Neuer Aufbau und Struktur der Vorschriften

Die Vorschriften werden neu strukturiert und aufgrund des Anliegens für gut eingegliederte zeitgemässe Neubauten unterteilt.

8.2.1 Allgemeines

Zweck und Nutzweise

Art. 3 nBZO

Der bisherige Art. 5 wird mit dem Zweck der Kernzone ergänzt um klarzustellen, dass es beim Bauen in der Kernzone vor allem um den Erhalt des Ortsbildes geht.

Bei der Nutzweise werden der Klarheit halber die Wohnnutzungen als Nutzweise ergänzt.

Generelle Einordnungsanforderungen

Art. 4 nBZO

Die neu vorgesehene Klarstellung der Einordnungsgrundsätze weist auf die zu erbringende Gestaltungsleistung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG hin.

Dem Ortsbild mit Umgebungsgestaltung und der Erscheinung der prägenden Bauten von Maschwanden ist Sorge zu tragen. In diesem Sinne ist der Erhalt der bestehenden Struktur, welche das Ortsbild von Maschwanden prägt, von wesentlicher Bedeutung. Es geht um den bedachten Umgang mit dem Bestand, welcher eine regelmässige Pflege und Unterhalt sowie auch eine zeitgemässe, aber achtsame Erneuerung umfasst. Im Falle von Neubauten geht es um die rücksichtsvolle Eingliederung im Sinne einer Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes.

Der neue Artikel stellt klar, dass die Wirkung einer Bebauung als Ganzes mit der Umgebungsgestaltung und dem Bezug zur bestehenden Situation im Vordergrund steht.

Ortsbild Maschwanden
Quelle: Heimatschutz.ch



8.2.2 Rot bezeichnete Bauten

Rot bezeichnete Bauten – prägende Bauten

Bei den "rot bezeichneten Bauten" handelt es sich um Bauten, die für das Ortsbild in ihrer Gesamterscheinung von Bedeutung sind. In der Regel sind diese Bauten im Ortsbildinventar als "prägend" bezeichnet und vielfach weisen sie ausserdem eine Inventarisierung oder gar eine Unterschutzstellung auf.

Sofern ein rot bezeichneter Bau massgeblich umgebaut oder ersetzt werden darf und umgebaut oder ersetzt wird, sind der Kubus und die wesentlichen Fassadenelemente zu erhalten. Inhalte einer allfälligen Unterschutzstellung (Schutzverfügung oder Schutzvertrag) gehen den Bestimmungen vor.

Alt:



Neu:



Rot bezeichnete Bauten – prägende Ökonomiebauten

Rot bezeichnete Ökonomiebauten dürfen soweit möglich ebenfalls für Wohnnutzungen ungenutzt (Umbau oder Ersatzneubau) werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild (i.d.R. Holzfassade, Scheunencharakter) muss jedoch erhalten werden, um die Gesamterscheinung des Ortsbildes nicht zu beeinträchtigen, welche sich bei einer wesentlichen Veränderung der Fassade hin zu Gemäuer/Verputz ergeben kann (siehe untenstehende Visualisierung mit Holz oder Verputz).

Alt:



Neu:



Bestand



Fotomontage Holz



Fotomontage Verputz (unerwünscht)



Geringfügige Abweichungen

Geringfügige Abweichungen von der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente können zugelassen werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise der Baute erforderlich sind.

Es gelten zudem die Übergangsbestimmungen zur Sicherung der Räume für Gewässer. Es kann zudem sein, dass der noch festzulegende Gewässerraum künftig teilweise auch rot bezeichnete Bauten betrifft. Sollte ein rot bezeichnetes Gebäude ersetzt werden können, stehen dann die Vorgaben der Bauordnung und die Vorgaben des Gewässerraums einander gegenüber. In diesem Fall ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, in welcher zu eruieren ist, ob die Anliegen des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung oder die Anliegen zur Sicherung der Räume für Gewässer vorzuziehen sind. Abweichungen ohne Interessenabwägung sind unzweckmässig, so dass auf das Zulassen von Abweichungen zu Gunsten des Gewässers in der Bauordnung verzichtet wird.

Fassaden, Materialien und Ausrüstungen für rot bezeichnete Bauten

Ökonomiebauten oder -hausteile

Auch bei der Fassadengestaltung wird bei den prägenden Bauten vor allem vom Bestand in der Umgebung, also der ortsüblichen Bauweise, ausgegangen. Die Farbgebung und Struktur hat der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sprosseneinteilungen können auch für den Neubau weiterhin verlangt werden.

Für heutige Ökonomiehausteile werden Vorgaben gemacht, damit hier zwar Holzfassaden bestehen bleiben, aber auch Belichtungsmöglichkeiten zugelassen sind. Die hier denkbaren Fensterlösungen (z.B. hinter Lattungen) müssen keine üblichen Sprosseneinteilungen aufweisen.



Beispiele für die Fassadengestaltung



Landgut Maschwanden, feldmannprojekte.ch



Balkone für rot bezeichnete Bauten

Balkone allgemein

Balkone oder andere Aussenbereiche für Wohnungen entsprechen einem zeitgemässen Bedürfnis. Für Balkonanbauten werden daher Erleichterungen vorgesehen.

Balkone auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite

Im Allgemeinen werden Balkone wie bisher nur unter den Dachvorsprüngen zugelassen.

Auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite werden darüber hinaus auch eigenständige Konstruktionen der Balkonvorbauten zugelassen, welche über den Dachvorsprung hinausragen. Sie müssen das Gebäude in seiner bisherigen Form und Ansicht weiterhin sichtbar lassen. Es ist daher eine zurückhaltende Farbgebung und eine leichte Konstruktion zu wählen. Geschlossene Balkone oder gar Milchglasbalkonabgrenzungen sind für die bestehenden Bauten von Maschwanden fremdartig und verhindern den Blick auf den Bestandesbau.

Leichte Balkonkonstruktionen



Balkone bei wichtigen Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen

An "wichtigen Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen" der rot bezeichneten Bauten dürfen keine Balkone angebracht werden.

8.2.3 Grau bezeichnete Bauten, übrige Bauten und Neubauten

Grau bezeichnete Bauten

Bei grau bezeichneten Bauten handelt es sich um wenig prägende Bauten, welche jedoch aufgrund ihrer Volumetrie und Stellung der ortsbaulichen Struktur entsprechen.

Es ist ein Umbau oder Ersatzneubau möglich. Der Kubus und die Stellung müssen weitgehend beibehalten werden. Die Gestaltung kann sich jedoch von der bisherigen Erscheinung unterscheiden und muss daher lediglich die Vorgaben gemäss Neubauvorschriften einhalten. Sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist, kann ein Ersatzbau auch effektiv optisch der neuen Nutzung entsprechen.

Alt:



Neu:



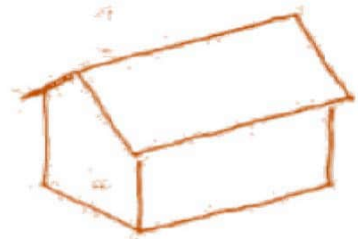
Übrige Bauten

Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Bauten können nach Neubauvorschriften umgebaut oder abgebrochen und durch einen Neubau in anderer Lage nach Neubauvorschriften ersetzt werden.

Alt:



Neu:



Grundmasse für Neubauten

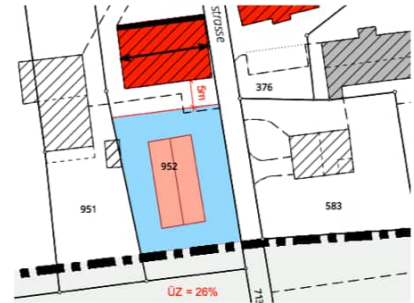
An den Grundmassen wird weitgehend festgehalten. Die Begriffe nach IVHB müssen eingeführt werden (Fassadenhöhe etc.). Die Klein- und Anbauten werden neu in einem separaten Artikel geregelt.

Überbauungsziffer

Die ortsbauliche Analyse zeigte, dass die heutige Regelung, welche eine Begrenzung der Bebauung lediglich über die primären Bauvorschriften vorgibt, eine stark verdichtete Bebauung mit wenig Abständen und geringen Zwischenräumen wie Höfen und Grünräumen ergeben kann.

Um die Struktur und Körnung der Bebauung mit Neubauten zu steuern und eine übermässige Bebauung mit Neubauten zu verhindern, wird eine Überbauungsziffer eingeführt. Entsprechend den Überlegungen in der Analyse und dem Potenzial für Neubauten wird diese auf 30 % festgelegt, wobei sich die Überbauungsziffer auf eine anrechenbare Grundstücksfläche bezieht, die sich bei fiktiver Abparzellierung der Bauten mit 5 m Grundabstand ergibt.

Beispiele für Neubauoptionen:



Die Überbauungsziffer von 30 % entspricht in etwa der Überbauung Sagi (30.7 %), welche entsprechend den Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Rahmen des Zukunftskafi als eher zu dicht beurteilt wurde. Gleichzeitig erlaubt eine Überbauungsziffer einen flexiblen Umgang mit den bestehenden Reserven.

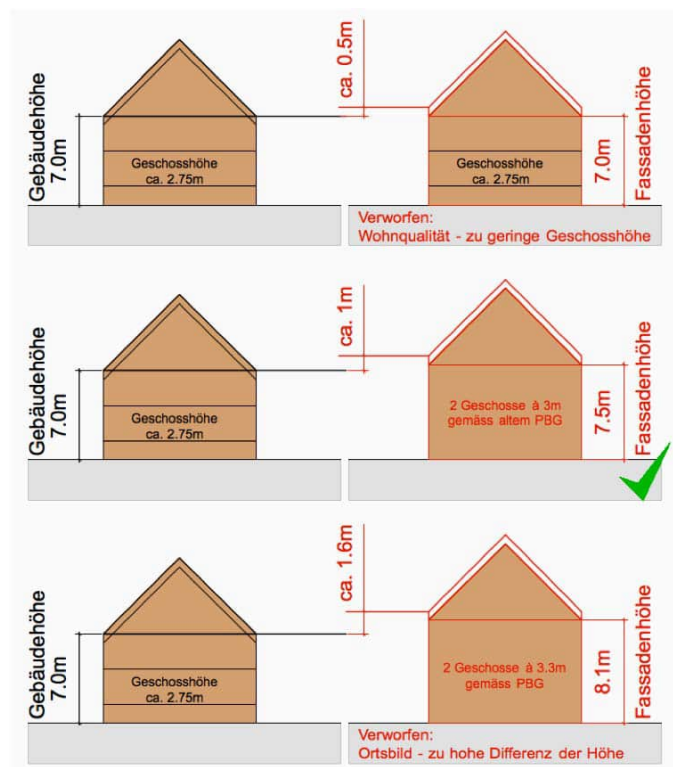
Die Überbauungsziffer betrifft lediglich Hauptgebäude. Klein- und Anbauten sind von der Überbauungsziffer nicht betroffen. Sie sind nicht im hier beschriebenen Artikel 12, sondern in Artikel 35 geregelt.

Fassadenhöhe

Gegenüber heute stellt die Überbauungsziffer somit nur eine geringe Einschränkung dar. Sie trägt jedoch dazu bei, dass grössere Hofräume und Gärten von Bebauung freigehalten werden können, ohne nur einzelne Grundeigentümerschaften zu betreffen.

Aufgrund der neuen Messweise der Fassadenhöhe können Bauten bei gleichbleibendem Mass um rund 0.5 m höher werden (siehe Erläuterungen zur Fassadenhöhe gemäss IVHB Kap. 8.0).

Heute ist eine Gebäudehöhe von 7 m festgelegt. Dieses Mass entspricht weder einem zweigeschossigen Gebäude nach altem PBG ($2 \times 3 \text{ m} + 1.5 \text{ m} = 7.0 \text{ m}$) noch einem zweigeschossigen Gebäude nach neuem PBG ($2 \times 3.3 \text{ m} + 1.5 \text{ m} = 8.1 \text{ m}$). Im Sinne der Ansprüche an heutige Räume wäre grundsätzlich eine Geschosshöhe von 3.3 m anzustreben. Eine Fassadenhöhe von 8.1 m ergäbe jedoch zusammen mit den zusätzlichen 0.5 m aufgrund der Messweise nach IVHB in Maschwanden einen zu grossen Sprung in der Höhe, welcher als nicht ortsbildverträglich beurteilt wird. Im Sinne der Wohnqualität wird das Mass auf das alte PBG-Mass von 3 m Geschosshöhe und somit 7.5 m Fassadenhöhe angehoben. Damit wird dem Ortsbild, aber auch den Ansprüchen an heutige Wohnräume Rechnung getragen.



Grundabstand Korrektur

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. Korrekt wird neu der Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich nichts.

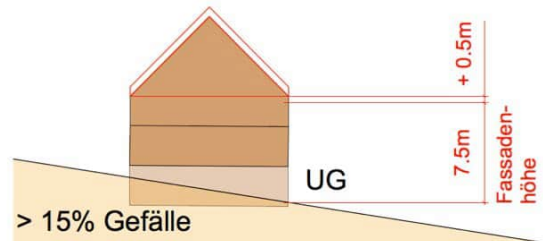
Hanglagen

Für Hanglagen wird neu eine Erhöhung der Fassadenhöhe um 0.5 m auf 8.0 m zugelassen, um bei der Setzung der Bauten im Gelände auf die Situation reagieren zu können.

Untergeschosse

Im Sinne der Nutzung von Untergeschossen wird an Hanglagen ein natürlich anfallendes Untergeschoss zugelassen.

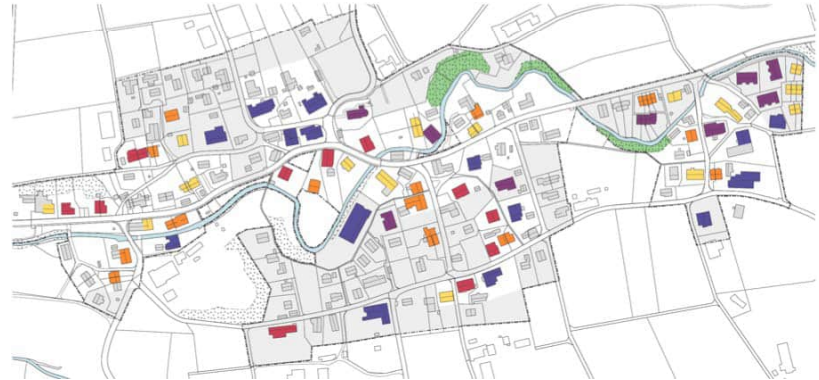
Schematische Darstellung natürlich anfallendes Untergeschoss und Fassadenhöhenzuschlag in Hanglagen



Gebäudebreiten

Die aktuelle Bauordnung lässt für Neubauten eine maximale Gebäudebreite von 14.0 m zu. Es zeigt sich, dass die Gebäudebreiten der Hauptgebäude gleichmässig über Maschwanden verteilt vorkommen.

Übersicht Breiten der Hauptgebäude



14.0 m erlauben bereits ein relativ tiefes Gebäude. Tiefer Gebäude werden für Wohnnutzungen als ungeeignet beurteilt, da dann innenliegende Räume entstehen, die kaum Licht erhalten. So entstehen Grundrisse, die grundsätzlich nicht den herkömmlichen Gebäudestrukturen entsprechen. Es zeigt sich auch, dass die wenig gelungene Überbauung Sagi Gebäudebreiten an der oberen Grenze aufweist. Noch breitere Gebäude wären unerwünscht. An der maximalen Gebäudebreite von 14.0 m wird daher festgehalten.

Grundsätze für Neubauten

Für Neubauten werden Grundsätze aufgelistet, welche im Sinne der Einordnung ins Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Es wird umschrieben, wie ein Neubau einen Bezug zu den Altbauten aufnehmen soll, wie er einzuordnen ist und wie er erscheinen soll.

Daneben sind die Einordnungsgrundsätze gemäss Art. 4 nBZO zu beachten.

Zeitgemässe Architektur für Neubauten

Für Neubauten wird eine zeitgemässe Architektur angestrebt. Eine solche verändert sich über die Zeit und lässt die Philosophie, die Bedürfnisse und Werte der Bauzeit ablesen. Ein Neubau aus dem Jahr 2022 soll sich dementsprechend von einem bestehenden Gebäude aus dem 18. Jahrhundert unterscheiden dürfen.

Eine zeitgemässe Architektur von 2022 dürfte sich durch einfachere Formen, eine flächigere Gestaltung und technisch andere Möglichkeiten von den Altbauten unterscheiden. Aufgrund technischer Fortschritte und Bedürfnisse, sind zum Beispiel heute grössere Fenster möglich. Grundsätzlich sollten heute zudem vermehrt wieder nachhaltige Materialien und dergleichen den Zeitgeist widerspiegeln.

Neubauten sollen die Formensprache im Grundsatz aufnehmen, sich trotz ihrer zeitgemässen Architektur einfügen und das Ortsbild situationsgerecht entsprechend dem Bestand strukturell ergänzen. Sie sollen jedoch nicht Nachahmungen oder Kopien von althergebrachten Bauten sein müssen.

In vielen Fällen ist für Neubauten eine zeitgemässe Formensprache, welche auf den Ort und die Situation reagiert und die Grundstruktur der ortstypischen Bebauung aufnimmt, einer "anpasslerischen" Lösung vorzuziehen.

Beispiel für Ergänzungen in zeitgemässer Architektur, strukturell eingepasst



Zweigeschossige Erscheinung

In den meisten Fällen sind in den Kernzonen eher grossvolumige Bauten anzutreffen, die mit zwei vollen Geschossen in Erscheinung treten. Es wird daher verlangt, dass Neubauten mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung treten. Wenig passende kleine Einfamilienhäuser sollen vermieden werden.

Stellung der Neubauten

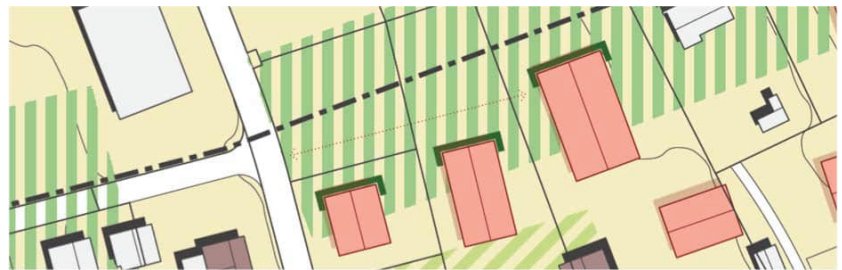
Grundsätzlich ist die Stellung der Neubauten primär davon abhängig, dass eine gute Eingliederung ins Konglomerat der bestehenden Bauten bzw. ins Ortsbild erfolgt.

Nach wie vor wird daran festgehalten, dass keine Aufreihung von gleich ausgerichteten Firststrichtungen erfolgt, da dies der Struktur des Ortsbildes nicht entspricht.

Siedlungsrand

Ein geschlossener, abrupt endender Siedlungsraum und eine geschlossene Erscheinung des Ortsbildes von Maschwanden gegenüber der Landschaft sind unerwünscht. Der Siedlungsraum soll in die Siedlung hineinfließen. Eine giebelständige Setzung der Neubauten am Siedlungsrand begünstigt dies in der Regel. Eine Aufreihung von traufständigen Bauten, welche einen Gebäuderiegel bilden, lassen den Siedlungsraum hingegen kaum ins Siedlungsgefüge hineinfließen. Ein Gebäuderiegel ist daher zu vermeiden.

Schematische Darstellung, giebelständige Setzung und in die Siedlung hineinfließender Siedlungsraum



Schematische Darstellung, Beispiel eines unerwünschten Gebäuderiegels am Siedlungsrand



Fassaden, Materialien und Ausrüstungen der Neubauten, grau bezeichneter Bauten und übriger Bauten

Für die Fassadengestaltung – insbesondere die Fenster – wird für die Neubauten sowie für Um- oder Ersatzbauten von grau bezeichneten Bauten und übrigen, nicht bezeichneten Bauten mehr Gestaltungsspielraum gegeben.

Die Vorgaben der Richtlinien des Gemeinderates von 2015 werden aufgenommen.

Balkone bei Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrigen Bauten

Da Balkone insbesondere bei Neubauten in der Regel mit dem Gebäude erstellt werden, wird lediglich verlangt, dass die Balkone zum Gebäude passen müssen. Auch hier sollen leichte Geländer und keine im Ortsbild fremdartigen Milchglasscheiben oder dergleichen vorgesehen werden.

8.2.4 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft von Maschwanden ist für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung. Die Gestaltungsvorschriften für die Dächer werden daher weitgehend beibehalten und gelten weiterhin für alle Bauten.

Dachform

Bei rot und grau bezeichneten Bauten müssen die bisherigen Dachformen übernommen werden. Die Vorgabe der Dachneigung gilt für Neubauten.

Materialisierung

An der Eindeckung mit Ziegeln wird für rot bezeichnete Bauten festgehalten, da es sich hier um prägende Bauten handelt. Es werden Ziegel in roter bis brauner Farbgebung verlangt. Bei Neubauten, grau bezeichneten Bauten und übrigen Bauten werden unter bestimmten Voraussetzungen Erleichterungen zugelassen.

Solaranlagen

Bei Solaranlagen wird auf die Anforderung einer besonders guten Gestaltung gemäss § 238 Abs. 2 PBG hingewiesen und festgelegt, dass es sich um eine kompakte Anlage handeln muss. Unter einer kompakten Anlage ist eine geschlossene, rechteckige Fläche zu verstehen, welche an einer Stelle des Daches angeordnet ist. Für die Lage der Anlage ist im Sinne der besonders guten Gestaltung eine Abstimmung auf die Struktur des Daches erforderlich.

Für Neubauten werden Indach-Anlagen gefordert. Diese integrieren sich im Vergleich zu Aufdachanlagen unauffällig in die Dachlandschaft.

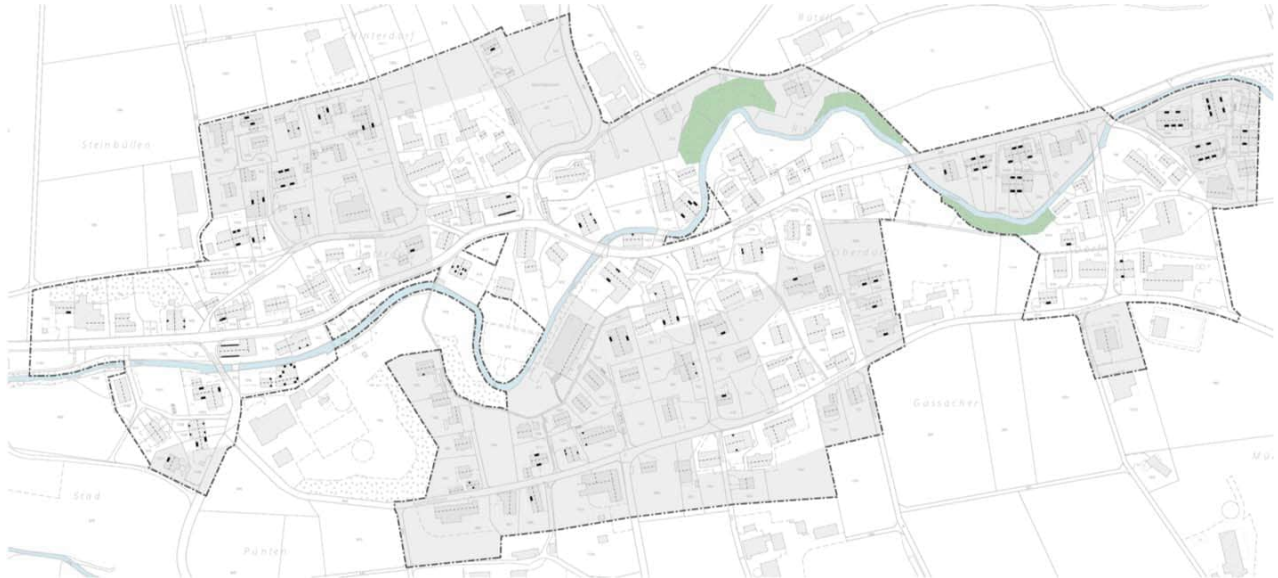
Integrierte Dachflächenfenster bei
Energiegewinnungsanlagen



Es wird zudem zugelassen, dass bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Da sie nachts bei Beleuchtung im Innern sichtbar werden, sind sie dennoch im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

Dachaufbauten

Innerhalb der Kernzone ist in etwa folgende Anzahl Dachaufbauten festzustellen. Es müssen leichte Abweichungen in Kauf genommen werden, da die Auszählung nicht auf jeder Dachfläche genau vorgenommen werden konnte.



Dachaufbauten

• Giebellukarnen	32
• Schleppgauben	99
• Ochsenaugen	3
• Dachflächenfenster?	-
• Lichtbänder	3
• Dachversätze?	-

Total Dachaufbauten und Lichtbänder

137

Dachaufbauten

Um eine ruhige Dachlandschaft zu fördern und da wegen des neuen PBG ohne anderslautende Vorschrift Dachaufbauten mit einer Länge von $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassade zugelassen wären, wird dies in der Bauordnung konkretisiert und die Dachaufbauten werden wie bisher auf $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge beschränkt.

Für die Dachaufbauten werden im Sinne des Bedürfnisses nach besseren Belichtungsmöglichkeiten Erleichterungen zugelassen. Jedoch werden sie zu Gunsten einer möglichst geschlossenen, ruhigen Dachlandschaft nur im ersten Dachgeschoss ermöglicht.

Dachflächenfenster

Entsprechend den bisher geltenden Richtlinien des Gemeinderates wird darauf hingewiesen, dass die Belichtung der Dachgeschosse in der Regel über die Giebelfassade zu erfolgen hat.

Das Mass der Dachflächenfenster wird wesentlich vergrössert. Anstatt 0.48 m² werden neu 0.60 m² Glasfläche zugelassen. Entsprechend den Richtlinien des Gemeinderates wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl von der Grösse und Art des Dachs abhängt.

Um eine weitere Verbesserung der Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden Elemente wie Glasziegel und Dachflächenlichtbänder zugelassen. Diese können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.

Horizontale Lichtbänder



Schmale Dachabsätze



Unzulässig: vertikale Lichtbänder



Kamine

Die Richtlinien des Gemeinderates zur Gestaltung von Kaminen werden in die Bauordnung übernommen.

Antennen

Initiative zur Änderung der BZO bezüglich
Dachlandschaft und Sendeanlagen

Die Errichtung von Antennenanlagen auf Gebäuden oder gar speziellen Masten in der Kernzone beeinträchtigen das Dorfbild massgeblich. Der Bau von Sendeanlagen soll daher so reguliert werden, dass das optische Erscheinungsbild von Dorf und Dachlandschaft geschont wird und erhalten bleibt. Entsprechend dürfen kleine, optisch nicht wahrnehmbare Mikrosender verwendet werden.

8.2.5 Aussenraumgestaltung

Neues Kapitel

Das Ortsbildinventar enthält diverse Inhalte, die sich auf die Aussenraumgestaltung beziehen. In der Bauordnung wird daher für die Inhalte der Aussenraumgestaltung ein eigenes Kapitel eingefügt.

Einordnungsgrundsätze Art. 4 nBZO

Auch für die Aussenraumgestaltung gilt im Grundsatz Art. 4 nBZO.

Umgebungsgestaltung

Art. 23 nBZO

Der Umgebungsgestaltung wird hohe Bedeutung beigemessen. Einerseits, da das Ortsbildinventar ebenfalls Strukturelemente der Umgebungsgestaltung aufweist, und andererseits, weil die Umgebungsgestaltung für die Aufenthaltsqualität und die Erscheinung des Ortes von wesentlicher Bedeutung ist.

Bepflanzung

Insbesondere in traditionellen Ortsbildern und im Nahbereich von Schutzgebieten und BLN-Gebieten (Reusspitz) sind standortgerechte, einheimische Bepflanzungen wichtig.

Parkplätze

Parkplätze treten oftmals störend im Ortsbild in Erscheinung. Sie sollen möglichst in den Bauten oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Parkierungsflächen sind jedoch teilweise als Aussenparkplätze nötig. Sie müssen jedoch in die Aussenraumgestaltung einbezogen und zurückhaltend gestaltet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass oberirdische Parkplätze nur paketweise und nur in kleiner Anzahl möglich sind.

Platzräume

Art. 24 nBZO

Im überkommunalen Ortsbildinventar werden "ausgeprägte Platz- und Strassenräume" bezeichnet. Es handelt sich in der Regel um Aussenräume, in denen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. In Maschwanden sind die beiden Platzräume am Kreuzrai und im Bereich Unterdorf bezeichnet. Diese werden daher als Platzräume festgelegt. Bei beiden muss festgestellt werden, dass sie Defizite aufweisen. Insbesondere der Kreuzrai ist heute von der Strasse geprägt, so dass hier ein Aufwertungskonzept in Arbeit ist. Bei Platzräumen, welche auch die Staatsstrasse betreffen, ist die Kompetenzregelung zur Gestaltung von Staatsstrassen zu beachten (z.B. Kreuzrai).

Bei der Gestaltung der Platzräume ist das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zu berücksichtigen.



Ausschnitt Ortsbildinventar Platzraum



Heutige Strassenraumsituation

Die Abgrenzung der Platzräume wird soweit ablesbar aus dem Inventar übernommen. Die Platzräume grenzen an die Fassaden und beinhalten auch prägende Elemente wie Eingangstreppen etc., welche es zu erhalten gilt.

Raumwirksame Mauern

Art. 25a nBZO

Die raumwirksamen Mauern, welche im Ortsbildinventar enthalten sind und auch im ISOS teilweise erwähnt werden, strukturieren den Aussenraum und haben so eine Bedeutung im Ortsbild. Sie sind daher nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen.

Freiräume

Art. 25 nBZO

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur "wichtige Freiräume" gemäss dem überkommunalen Ortsbildinventar. Sie wurden für den Kernzonenplan in der Abgrenzung übernommen.

In den Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten zulässig. Mit dem Wechsel von hochwertigen Freiräumen und bebauten Bereichen kann ein strukturreiches Ortsbild erhalten werden.



Ausschnitt Ortsbildinventar



Kernzonenplan

Bachraum

Art. 27 nBZO

Da der Bach als wesentliches Element im ISOS mehrfach erwähnt wird, werden zusätzlich – teilweise überlagernd zum Freiraum – Bachräume bezeichnet. Hier sollen begrünte Umgebungsflächen, welche mit Bäumen/Hecken strukturiert sind, erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

Siedlungsränder

Art. 28 nBZO

Entsprechend den Vorgaben der überkommunalen Richtplanung, werden Vorgaben für die Siedlungsränder aufgenommen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft angestrebt.



Siedlungsrand



Schema mögliche Bebauung am Siedlungsrand

Bäume

Art. 29 nBZO

Bäume prägen das Ortsbild. Es werden daher grosse prägende oder aufgrund ihrer Position oder Geschichte wichtige Bäume aufgenommen. Die markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige oder standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Die Bäume gemäss überkommunalem Ortsbildinventar werden in den Kernzonenplan übernommen. Ausserdem werden die Bäume aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen.



Ausschnitt Ortsbildinventar



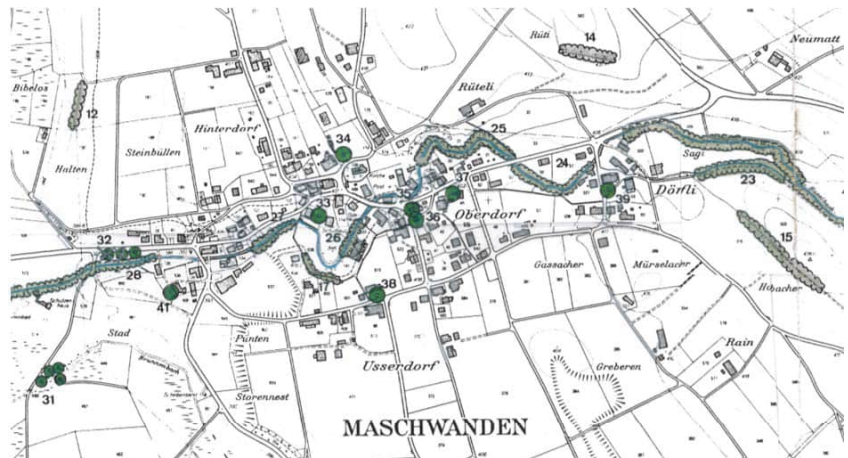
Kernzonenplan



Bühlstrasse

C. Baumgruppen u. Einzelbäume

- 31. Eichengruppe Stad
- 32. Baumgruppe Geissweid
- 33. Rosskastanie Pfarrhaus
- 34. Nussbaum Parkplatz Kirche
- 35. Platane Volg
- 36. Linde vis à vis Rest.Linde
- 37. " bei A. Kleiner
- 38. Rosskastanie bei Vonwyl
- 39. " im Dörfli
- 40. Eiche Eggmatten
- 41. Akazien bei J. Frei Unterdorf



Baum Nr. 33 wurde in Absprache mit der Denkmalpflege im Jahr 2000 gefällt. Dieser wurde daher nicht aufgenommen. Der bezeichnete Nussbaum (Baum Nr. 34) beim Parkplatz ist längst abgegangen. Ebenfalls abgegangen sind die Baumgruppen Nr. 32 und Nr. 41. Die abgegangenen Bäume wurden nicht aufgenommen.

Hanglagen

Art. 30 nBZO

Um klarzustellen, was unter "Hanglagen" zu verstehen ist, wird das minimale durchschnittliche Gefälle innerhalb des bebaubaren Bereichs einer Parzelle definiert, welches erreicht werden muss, damit von einer Hanglage ausgegangen werden kann.

Terrainveränderungen

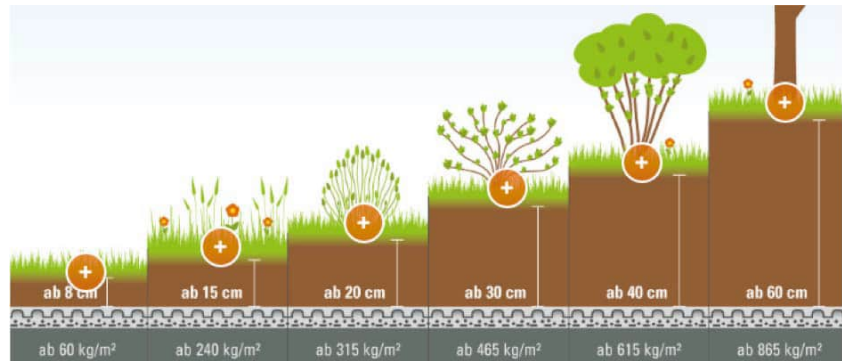
Art. 31 nBZO

Die Vorschriften zu den Terrainveränderungen werden neu unter Terrainveränderungen anstatt unter Umgebungsgestaltung aufgeführt. Es handelt sich jedoch um bisherige Bestimmungen.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Art. 31a nBZO

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen negativen Einfluss auf die Bepflanzbarkeit und die Versickerung. Sie werden jedoch dennoch in ihrer Ausdehnung nicht begrenzt. Es wird jedoch eine ausreichende Überdeckung der Unterniveaubauten mit einer Humusschicht eingefordert, um auf diese Weise wird eine bessere Versickerung und eine vielfältigere Bepflanzung zu ermöglichen.



Rampen zu unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten

Art. 31b nBZO

Tiefgaragenzufahrten bzw. Rampen zu Tiefgaragen stellen in der Regel massive Eingriffe und Einschnitte in das bestehende Terrain dar. Deswegen sind offene Rampen nicht zulässig. Es dürfen keine offenen Einschnitte ins Gelände entstehen. Eine blossse Überdeckung der Rampe entschärft die Situation nicht.

Rampen sind entweder einzuhausen, damit die Einfahrt zur Tiefgarage über ein Nebengebäude stattfinden kann oder die Einfahrt ist in das Hauptgebäude oder einen Anbau zu integrieren. Nebengebäude oder Anbauten müssen sich zurückhaltend in die Umgebung integrieren.

Reklamen

Art. 32 nBZO

Reklamen treten im Ortsbild oftmals störend in Erscheinung. Es wird daher eine Vorschrift für die Gestaltung von Reklamen aufgenommen.

8.3 Ergänzende Bauvorschriften

Hauptgebäude

Art. 34 nBZO

Da mit dem IVHB die Hauptgebäude nicht definiert sind, sondern nur noch eine Restmenge darstellen, wird der Begriff neu in Art. 34 definiert.

Kleinbauten und Anbauten

Art. 35 nBZO

Die Anforderungen für Klein- und Anbauten (bisher "besondere Gebäude") werden zusammengefasst. Neu werden für Kleinbauten auch Pultdächer zugelassen. Bei Anbauten oder angebauten Gebäudeteilen die gleichzeitig als Terrasse genutzt werden, sind zudem auch Flachdächer zulässig.

Entsorgung

Art. 36 nBZO

Aktuell erfolgt die Abfallentsorgung mit Müllsäcken, welche an die Strasse gestellt werden. In absehbarer Zeit muss jedoch eine Lösung mit Containern oder dergleichen gefunden werden. Unterflurcontainer (Moloch) ermöglichen saubere, tiersichere und optisch gut einzuordnende Lösungen. Bei Überbauungen oder Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten werden daher Unterflurcontainer gefordert.

Abstellplätze

Art. 37 nBZO

Die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 sieht pro Wohnung 1 Parkplatz für Bewohner sowie bei mehreren Wohnungen zusätzlich 10 % Besucherparkplätze vor. Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15.6.2018, publiziert 1.11.2018). Solange diese nicht definitiv ist, wird die alte Fassung verwendet.

Anzahl Parkplätze

In Maschwanden wird entsprechend der Wegleitung neu nur noch 1 Parkplatz pro Wohnung eingefordert.

Parkplätze in den Bauten anordnen

Im Sinne des Ortsbildes wird verlangt, dass mindestens die Hälfte der Parkplätze innerhalb der Bauten (z.B. bei Umnutzungen als Garage) untergebracht wird.

Veloabstellplätze

Art. 38 nBZO

Die Unterbringung von Velos ist heute ein wichtiges Anliegen. Zumal heute mit e-Bikes mehr Platzbedarf besteht und das Velo einen grösseren Radius abdecken kann, was in Maschwanden eine gute Alternative zum Auto sein könnte, welche der Bus nicht zu leisten vermag. Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Neubauten 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert.

Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Kinderwagen, Veloanhänger usw. genutzt werden.



Naturgefahren

Art. 39 nBZO

Um bei bestehenden Naturgefahren (z.B. Hochwasser Haselbach, Rutschungen etc.) klarzustellen, dass der Objektschutz zu gewährleisten ist, wird ein allgemeiner Artikel zu den Naturgefahren in die Bauordnung aufgenommen.



Lichtverschmutzung

Hinweis

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen, insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Im Nahbereich der BLN-Landschaft und der Naturschutzgebiete im Bereich Lorze/Reusspitz sind diese Themen ebenfalls von Bedeutung und leisten einen Beitrag zur Biodiversität. Die Lichtverschmutzung soll daher möglichst vermieden werden. Eine Einschränkung in der Bauordnung ist jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig. Das Umweltschutzgesetz regelt dies abschliessend.

In den Baubewilligungen soll das Thema bestmöglich mit Auflagen umgesetzt werden (siehe SIA 491).

Notwendigkeit



Ausrichtung



8.4 Erholungszone

Erholungszone

Art. 40 nBZO

Die Erholungszone betrifft lediglich das Areal des Naturbades. Dieses ist bestehend und der Absatz 2 ermöglicht massvolle Erweiterungen bei Bedarf. Es wird lediglich die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III in Art. 1 (Zonen) ergänzt. Inhaltlicher Anpassungsbedarf besteht nicht.

8.5 Mehrwertabgabe

Mehrwertausgleich / Mehrwertausgleichsgesetz

Kantonale Mehrwertabgabe auf
Einzonungen

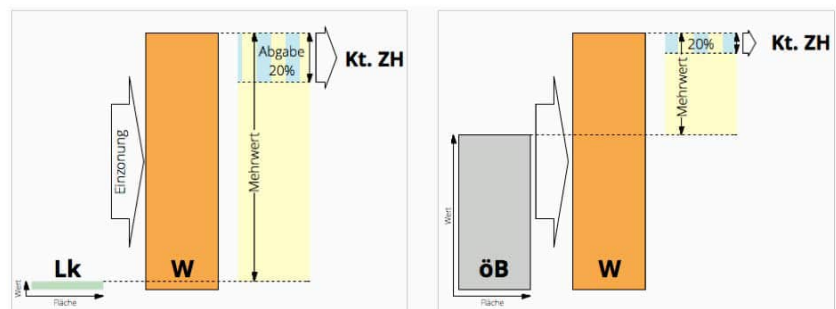
Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind durch den Begünstigten auszugleichen.

Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde.

Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000.-.

Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbezone als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.



Die Gelder, welche der Kanton durch die Mehrwertabgabe einnimmt, werden einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde in der Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe einführt oder nicht.

Relevant für Einzonungen der
Reservezonen

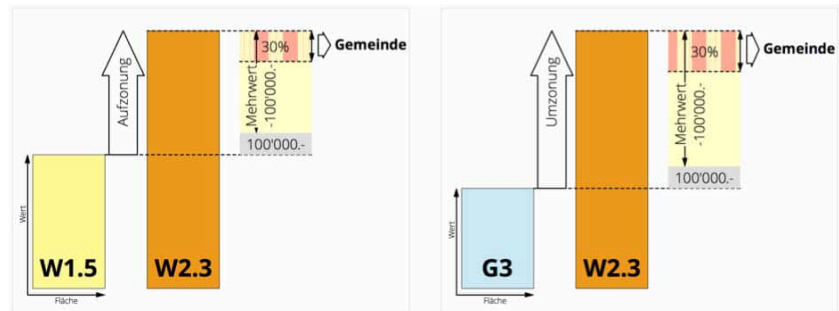
Für Maschwanden ist die kantonale Mehrwertabgabe relevant, wenn Reservezonen in Bauzonen eingezont werden. Dies ist jedoch im Rahmen der vorliegenden Revision weder möglich noch vorgesehen.

Kommunale Mehrwertabgabe auf
Um- und Aufzonungen

Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten.

Gemäss § 19 Abs. 3 MAG können Gemeinden einen Abgabesatz von 0 bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einführen.

Bsp. Abgabesatz 30 %



Mehrwertausgleichsfonds /
Fondsreglement erforderlich

Der Erlös aus der kommunalen Mehrwertabgabe muss einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen werden. Die Verwendung der Gelder ist in einem Fondsreglement zu regeln. Die Gelder sind für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

Verzicht auf Mehrwertabgabe
Art. 41 nBZO

In der Gemeinde Maschwanden wird auf eine Mehrwertabgabe verzichtet.

Es sind keine Aufzonungen oder andere planungsbedingte Mehrwerte absehbar, welche eine Planungsmehrwertabgabe bedingen würden.

Die möglichen Einnahmen, welche sich durch die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe ergeben würden, wären zudem aufgrund des Ortsbildinventars und der detaillierten Kernzonenvorschriften voraussichtlich derart schwierig abschätzbar und marginal, dass der Aufwand (Mehrwertabschätzung, Verfügung, Mehrwertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen stünden.

8.6 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten
Art. 42 nBZO

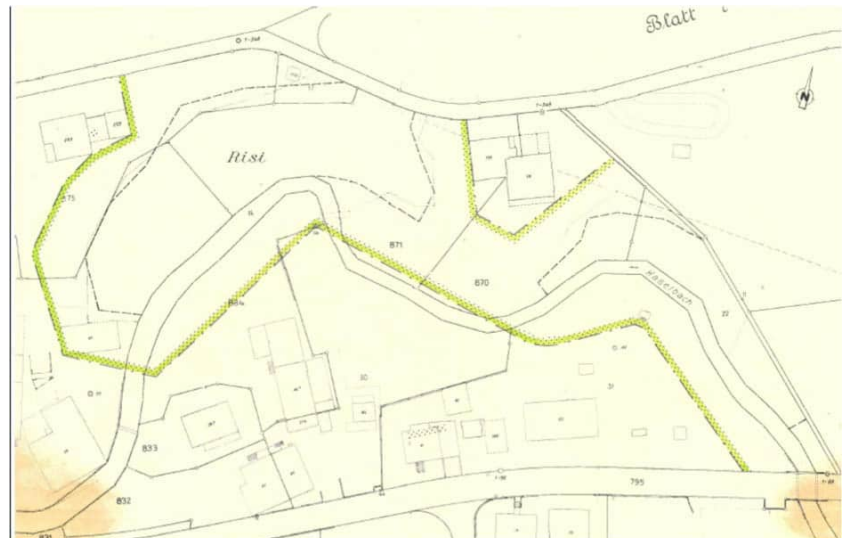
Aufgrund des geänderten Verfahrensablaufs wird die Formulierung zum Inkrafttreten der BZO entsprechend den aktuellen Vorgaben angepasst.

Mit Inkrafttreten der neuen BZO muss die alte BZO (inkl. Teilrevisionen) nicht formell aufgehoben werden. Sie wird durch die kantonale Genehmigung der neuen BZO übersteuert.

9 WALDABSTANDSLINIEN

Bestehende Waldabstandslinienpläne

Es bestehen Waldabstandslinienpläne der drei Wäldchen "Dörfli", "Risi" und "Rüteli" gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10.6.1996.



Waldgrenzen

Obschon zwei der drei Wäldchen eine Grösse knapp unter 800 m² aufweisen, sind bei allen Waldgrenzen festgelegt.

Waldabstand

Der übliche Waldabstand beträgt 30 m. Bei Kleinwäldchen kann dieser auf ca. 15 m reduziert werden. In Maschwanden weisen die Waldabstandslinien jedoch bereits einen Abstand unter 15 m auf.

Keine Anpassungsmöglichkeit

Es liegen Anfragen von Grundeigentümern vor, die Waldabstandslinien teilweise anzupassen bzw. aufzuheben. Eine weitere Reduktion des Waldabstandes wird als kaum denkbar beurteilt.

Freiräume im Ortsbildinventar

Ausschnitt Ortsbildinventarplan

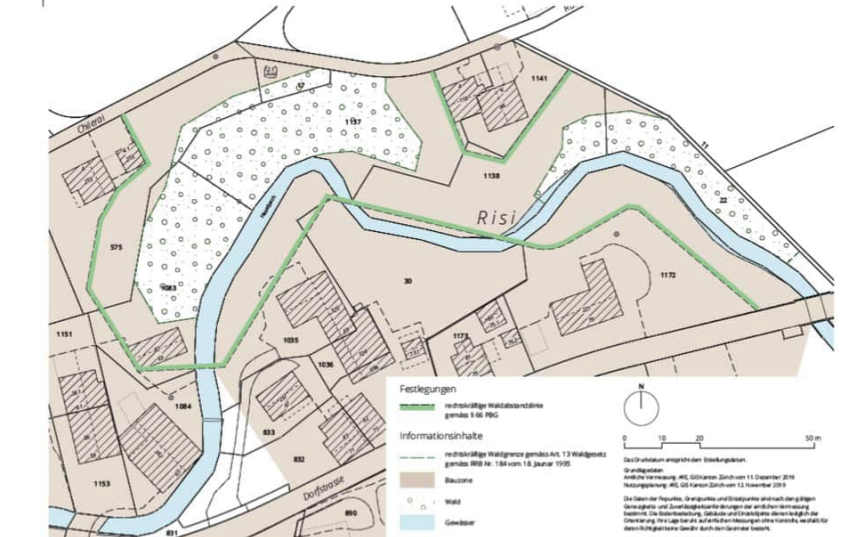
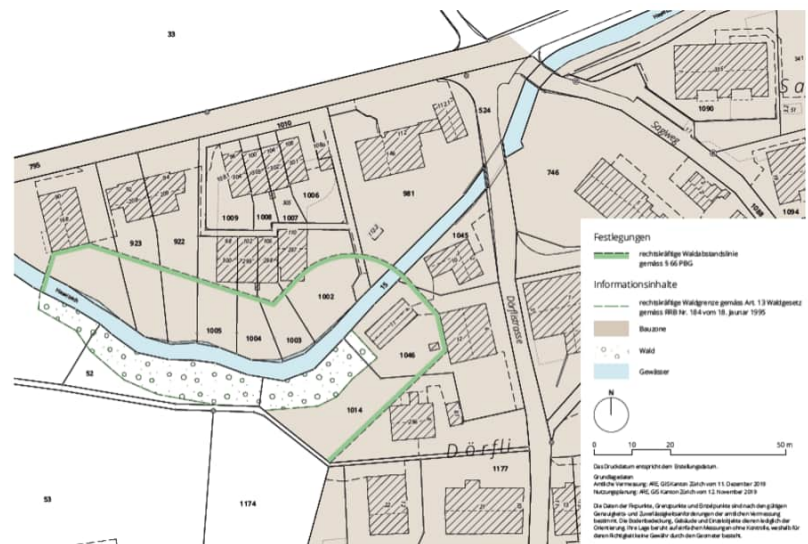
 Wichtige Freiräume
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)

Zudem sind im Bereich der Wäldchen auch Freiräume im Ortsbildinventar verzeichnet. Da diese in den Kernzonenplan übernommen werden, dürfte eine Reduktion oder Aufhebung des Waldabstandes keine grössere Veränderung des Bebauungsspielraums bringen.



Neuzeichnung

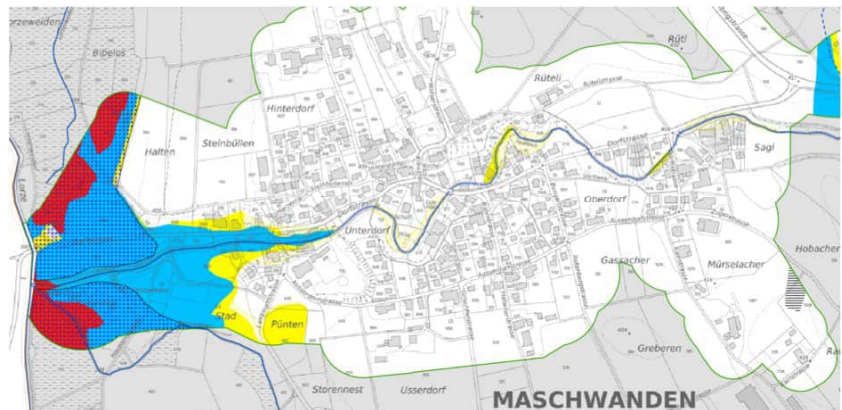
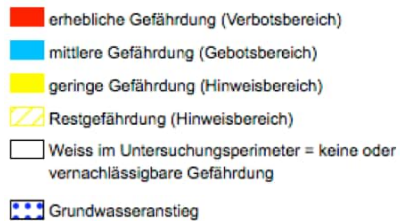
Die Waldabstandslinienpläne werden neu gezeichnet. Eine Anpassung wird nicht vorgesehen.



10 HOCHWASSERSCHUTZ

10.1 Naturgefahren

Allgemeines
Gefahrenkarte BDV Nr. 1240
vom 2. Juli 2013



Sicherstellung des
Hochwasserschutzes

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 1 WBG). Reicht dies nicht aus, so müssen bauliche Massnahmen getroffen werden (Art. 3 Abs. 2 WBG).

Die Gemeinden sind aufgefordert, 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 zu beschränken (§ 9 Abs. 1 HWSchV).

Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- Ausscheidung von unbebaubaren Flächen im Kernzonenplan
- Gestaltungsplan-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

"Rote" Bereiche

Der Bereich mit erheblicher Gefährdung bei der ARA und am Brunnenbach/Zufluss Lorze liegt ausserhalb der Bauzone.

"Blaue" Bereiche und weitere Gefahren

Im Bereich der Unterdorfstrasse liegt ein Teil der Bauzone im Gebiet mit mittlerer Gefährdung. Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass lediglich ein Gewässerausbauprojekt für den Haselbach oder Objektschutzmassnahmen denkbar sind. Der Grossteil der betroffenen Parzellen ist aufgrund von Gewässerabständen (Übergangsbestimmungen) und Strassenabständen bereits heute nicht mit Neubauten bebaubar.

Ausschnitt Gefahrenkarte



Bestehende Gebäude
Interessenabwägung und
Einzelfallbeurteilung erforderlich

Die Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 594, 970 und 971 stehen sehr nah am Haselbach, öffentliches Gewässer Nr. 4.0. Diese Gebäude sind Schutzobjekte bzw. inventarisierte Objekte und im Kernzonenplan rot bezeichnet, d.h. bei einem Ersatzbau müssen sie an gleicher Lage errichtet werden. Bei einem Ersatzbau ist im Rahmen einer Interessenabwägung zu prüfen, ob der Ersatzbau aus Ortsbildschutzgründen mit Objektschutzmassnahmen an gleicher Lage erstellt werden muss, oder ob die Baute aus Gründen des Hochwasserschutzes weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden kann. Dies muss in Zusammenhang mit einem Baugesuch individuell beurteilt werden. Im Ortsbild von kantonaler Bedeutung sind den Anliegen des Ortsbildes die gleich hohen Prioritäten einzuräumen wie dem Hochwasserschutz und der Gewässerfunktion.

Gelbe Bereiche

In weiteren Bereichen entlang des Haselbachs besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelbe Bereiche).

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Durch die Revision wird das Schadenpotenzial in den betroffenen Bereichen nicht erhöht. Die betroffenen bestehenden Bauten und Infrastrukturanlagen sind mit geeigneten Objektschutzmassnahmen zu schützen.

Neubauten

Für allfällige Neubauten wird ein allgemeiner Artikel zu den Naturgefahren in die Bauordnung aufgenommen (siehe Kap. 8, nBZO Art. 39). Damit wird die Sicherstellung des Objektschutzes gewährleistet.

10.2 Gewässerraum

Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020



Umgang mit Gewässerräumen

Konsequenzen im Umgang mit Gewässerräumen im Siedlungsgebiet:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Ausnahmen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Baumasse kann allerdings konsumiert werden.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden. Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren ab 2020 (Gewässerraum Siedlungsgebiet flächendeckend).

Siedlungsgebiet
Gemeinde

Das Vorgehenskonzept sieht vor, dass die Gemeinden nach den inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der Baudirektion die Gewässerraumpläne für die Gewässer von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten (§ 15e Abs. 2 HWSchV).

Übriges Gebiet
Kanton

Demgegenüber erarbeitet der Kanton die Gewässerraumpläne an den übrigen Gewässern. Es ist wichtig, dass Gemeinden und Kanton ihre Planungen gut aufeinander abstimmen, weshalb die vom Regierungsrat festgelegte Prioritätenordnung zu beachten ist.

Haselbach, Entwurf 25.2.2022

Für den Haselbach hat der Kanton den Entwurf des Gewässerraums erstellt und der Gemeinde zur Vernehmlassung zugestellt.

Nicht Teil der Revision

Die Ausscheidung von Gewässerräumen ist nicht Teil dieser Revision. Bei der Ausscheidung von Gewässerräumen werden bestehende Gewässerabstandslinien aufgehoben. Da dies noch erfolgen wird, werden in dieser Planung die Gewässerabstandslinien nicht revidiert.

11 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

11.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Grundsätzlich werden in der vorliegenden Teilrevision gewisse Erleichterungen für Umnutzungen und die Nutzung von Dachgeschossen geschaffen, eine wesentliche Zunahme der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität entsteht jedoch nicht.

11.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die neuen Kernzonenbestimmungen mit spezifischen Regelungen je Bautyp sollen zur Erhaltung der Qualität im Ortskern beitragen und dennoch gewisse Spielräume für zeitgemässe Aus- und Um- sowie gut eingegliederte Neubauten gewähren.

KOBI

Das KOBI wird grundeigentümergebunden umgesetzt, so dass seine Inhalte nun gesichert sind und ein weiterer Beitrag zum Ortsbild – vor allem auch bezüglich Aussenraum – geleistet werden muss.

ISOS

Wesentliche Teile des ISOS sind bereits ins KOBI eingeflossen. Die wesentlichen Inhalte werden durch die Festlegungen in den Kernzonenbestimmungen gefestigt und geschärft.

Schutz der Dachlandschaft

Durch die Unterbindung von optisch wahrnehmbaren Antennen wird verhindert, dass auf Dächern sichtbare, technisch erscheinende Antennen und Masten erstellt werden. Damit soll die Dachlandschaft von Maschwanden vor optisch negativen Einflüssen verschont werden.

Sehr niedrige Nutzungsdichte

Der regionale Richtplan für Maschwanden sieht eine niedrige Nutzungsdichte vor. Die Nutzungsdichte ist nur begrenzt über die bauliche Dichte beeinflussbar. An der baulichen Dichte werden im Grundsatz keine Anpassungen vorgenommen.

Siedlungsentwicklung nach innen

Grundsätzlich ist im Kanton Zürich eine Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne einer Verdichtung angestrebt. Aufgrund der ortsbaulichen Situation steht in Maschwanden die Verdichtung nicht im Zentrum. Durch die vorgesehenen Verbesserungen der Nutzungsmöglichkeiten von ehemaligen Ökonomiebauten und Ökonomiehausteilen, von Dächern etc. wird der Siedlungsentwicklung nach innen im Grundsatz nachgelebt.

Wohn- und Lebensqualität

Die vorgesehenen neuen Regelungen sollen die Wohn- und Lebensqualität positiv beeinflussen.

Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, sollen dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann.

Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Landschaft

BLN Gebiet "Reusslandschaft",
Schutzgebiete

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Es besteht genügend Abstand vom Baugebiet zum BLN-Gebiet. Das BLN-Gebiet und die weiteren Schutzgebiete sind durch Bautätigkeiten im Siedlungsgebiet nicht betroffen.

11.3 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Teilrevision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Teilrevision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) tendenziell positiv gewertet. Die tendenziell vorgesehenen Erleichterungen für Umbauten sollen zu einer Erneuerung der Bausubstanz und damit auch zu energetischen Sanierungen beitragen.

Wald

Für den Wald sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen. Es werden keine Anpassungen an den Waldabstandslinien vorgenommen.

Boden/Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind von der Teilrevision nicht betroffen.

Geruchsemissionen / FAT

Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT-Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen, sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden. Im Rahmen der Teilrevision sind keine Anpassungen an Zonengrenzen vorgesehen, so dass diesbezüglich gegenüber heute keine Auswirkungen entstehen.

Strahlung / NIS

Betreffend NIS sind durch die Teilrevision keine Auswirkungen zu erkennen.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Gewässerraum
(siehe auch Kapitel Hochwasserschutz)

Die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit werden in Kapitel 10 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Die Gewässerraumfestlegung ist in einem separaten Projekt zu erarbeiten, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird. Für den Haselbach liegt seitens Kanton ein Entwurf der Gewässerraumfestlegung mit Stand 25.2.2022 vor.

Grundwasser

Das Siedlungsgebiet von Maschwanden befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A_u, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich. Teile des westlichen Siedlungsgebietes befinden sich in der weiteren Schutzzone (Zone S3).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan (GEP) massgeblich. Aufgrund der Teilrevision ist keine Anpassung des GEP erforderlich.

Verkehr und Lärm

Die Teilrevision der Nutzungsplanung hat kaum massgeblichen Einfluss auf den motorisierten Verkehr. Mit einem Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

Die Gemeinde arbeitet auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin, was jedoch aufgrund der geringen Auslastung schwierig ist und durch den Kanton aufgrund der Lage im Handlungsraum Kulturlandschaft auch nicht angestrebt wird.

11.4 Infrastruktur / Versorgungssicherheit

Mobilfunk

Gemäss Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte des Bundes haben Mobilfunkstationen dort zu stehen, wo sich die Nutzer befinden und Gesprächskapazitäten abrufen. Die grösste Zahl von Sendeanlagen wird daher in dicht besiedelten Gebieten stehen müssen, da hier am meisten Menschen mobil telefonieren.

Mit der Anpassung der BZO wird die Möglichkeit für das Errichten von neuen Mobilfunkantennen etwas beschränkt.

Kleinere, optisch nicht wahrnehmbare Antennen sind grundsätzlich nach wie vor überall möglich, wenn die Grenzwerte der NISV eingehalten werden.

11.5 Mehrwertabgabe

Verzicht auf die Einführung der Mehrwertabgabe

Aufgrund des Ortsbildschutzes (kantonales Ortsbildinventar), der gemäss regionaler Richtplanung vorgegebenen "sehr geringen Dichte" und da aufgrund der Lage (ÖV-Gütekategorie F, Handlungsraum Kulturlandschaft) keine wesentliche Verdichtung angestrebt wird, ergibt sich grundsätzlich kaum eine erhöhte Nutzungsmöglichkeit oder ein Planungsmehrwert, welcher eine Mehrwertabgabe rechtfertigen würde.

Der Verzicht auf die Festlegung eines Abgabesatzes in der Bauordnung hat daher keine Auswirkungen auf die Gemeinde oder die Gemeindefinanzen.

Bei einer allfälligen Einzonung von Reservezonen in einer nächsten Revision muss unabhängig von der kommunalen Regelung eine Mehrwertabgabe an den Kanton entrichtet werden.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



Abstimmung mit regionalem Richtplan

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-
rer Möglichkeiten

11.6 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 überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraums der Gemeinde erfüllt.

Maschwanden ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Insbesondere die "Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte" wird erleichtert.

Auch werden mit dem ortsbaulichen Entwicklungsleitbild die Entwicklungsperspektiven konkretisiert und es werden – insbesondere in der kommunalen Richtplanung – Festlegungen getroffen, um ein weiterhin attraktives Ortszentrum zu schaffen und die Ortsdurchfahrten aufzuwerten.

Die landschaftlichen Qualitäten werden erhalten. Störende Eingriffe in die Landschaft sind nicht vorgesehen.

Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt.

Das zulässige Bauvolumen wird nicht verändert.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Gestaltungsspielräume für bestehende Bauten (Dachaufbauten, mehr Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen, Umbauvorgaben etc.) zuzulassen, soll eine Verbesserung der Nutzung brachliegender Gebäude bzw. Gebäudeteile erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) wird nur geringfügig zunehmen. Im Bereich von Maschwanden (sehr geringe Nutzungsdichte) steht dies jedoch mit den übergeordneten Vorgaben in Einklang.

Mit dem ortsbaulichen Entwicklungsleitbild wurde eine Gesamtschau über die bauliche Entwicklung von Maschwanden gemacht, welche den Erhalt des Ortsbildes und die Weiterentwicklung der hohen ortsbaulichen Qualitäten in den Fokus stellt. Die Möglichkeiten für eine verträgliche bauliche Innenentwicklung wurden geprüft und soweit mit dem Ortsbild vereinbar zugelassen.

12 VERFAHREN / MITWIRKUNG

12.1 Verfahrensablauf

Verfahren

Es sind folgende Verfahrensschritte erforderlich:

- Verabschiedung durch den Gemeinderat z. H. Vorprüfung und Mitwirkung
- Vorprüfung ARE
- Öffentliche Auflage 60 Tage und Anhörung nebengeordnete Planungsträger
- Behandlung der Einwendungen
- Verabschiedung durch den Gemeinderat z. H. der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion

12.2 Mitwirkungsmöglichkeiten

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung vom 1.11.2021 bis 7.1.2022 und Informationsveranstaltung vom 8.11.2021
- Gemeindeversammlung 2022

12.3 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht zur Anpassung gemäss Initiative vom 24.8.2021

Die Anpassung der Bauordnung (Art. 22 nBZO) wurde im Sommer 2021 dem ARE als separate Teilrevision "Initiative zur Änderung der Bau- und Zonenordnung bezüglich Dachlandschaft und Sendeanlagen" zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 24.8.2021 Auskunft. Die Anpassung wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Vorprüfungsbericht vom 31.1.2022

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 31.1.2022 Auskunft.

Aufgrund der Vorprüfung wurden in der Folge folgende Anpassungen vorgenommen:

- Abweichungen gegenüber dem Ortsbildinventar wurden aufgezeigt und begründet.
- Die raumwirksamen Mauern wurde in den Kernzonenplan und die Bauordnung aufgenommen.

- Auf die Übernahme von Elementen aus dem ISOS wurde verstärkt Bezug genommen und Abweichungen wurden begründet (Kirchrai, Brunnen, Hocheinfahrt etc.).
- Auf Art. 2 Abs. 4 BZO (Hinweis auf Inventare) wurde verzichtet.
- Die Formulierung "Sorge tragen" wurde im Bericht erläutert. In der Bauordnungsbestimmung wird auf eine Anpassung verzichtet.
- Auf Art. 5 BZO Unterschutzstellungen wurde verzichtet.
- Artikel 7 wurde angepasst.
- Art. 9 Abs. 2 Balkone für rot bezeichnete Bauten wurde angepasst.
- In Art. 12 wurde der Fehler "min. 14 m" statt "max. 14 m" korrigiert.
- Die Bestimmung zu den Untergeschossen wurde überprüft und beibehalten. Zum natürlich anfallenden Untergeschoss wurde jedoch im Bericht eine Abbildung eingefügt. Weil Untergeschosse keinen Einfluss auf die Versickerung haben, wird auf eine Ergänzung diesbezüglich verzichtet.
- Auf Erläuterung zu Flachdachbauten gemäss IVHB wurde in Kap. 8.0 verzichtet, weil in Maschwanden keine Flachdachbauten zulässig sind.
- Im Einwendungsbericht wurden Begriffe wie zeitgemässe Architektur und Gebäuderiegel umschrieben.
- Art. 19 wurde im Sinne der Vorprüfung angepasst.
- Für unterirdische Bauten wurde im Sinne der Versickerung und Bepflanzung eine genügende Überdeckung verlangt.
- Die geforderten Anforderungen an Tiefgarageneinfahrten wurden in einem separaten Artikel aufgenommen.
- Der Hinweis auf die Kompetenzregelung an Staatsstrasse wurde in Art. 24 angebracht.
- Art. 32 zu Reklamen wurde bezüglich Verkehrssicherheit ergänzt.
- Art. 33 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden wurde gestrichen.
- Die überkommunalen Schutzobjekte wurden vervollständigt. Bezüglich kommunalem Inventar wurde das neue Inventar vom Sommer 2020 abgebildet.
- Das Inventar der historischen Verkehrswege und die archäologischen Zonen wurden bei den übergeordneten Vorgaben ergänzt.
- In der Gesamtschau wurde auf den Begriff Entwicklungsgebiet verzichtet.
- Im Bericht werden die Abweichungen vom Ortsbildinventar in einem Kapitel Interessenabwägung aufgezeigt und begründet.
- Im Bericht wurden die verlangten Anpassungen bezüglich IVS und Bachraum in Kap. 8.2.5 vorgenommen.
- Es wurden Anpassungen und weitere Ausführungen zum Hochwasserschutz in Kapitel 10 aufgenommen und auf den Entwurf des Gewässerraums am Haselbach hingewiesen.

- In der Gesamtschau wird auf den Begriff inventarisiert verzichtet und es werden die prägenden Gebäude gemäss Ortsbildinventar verwendet, um dem Anliegen des ARE Rechnung zu tragen, auch wenn die Gesamtschau eine Arbeitsgrundlage ist und durch das ARE nicht genehmigt werden muss.

Folgende Punkte der Vorprüfung wurden nicht umgesetzt:

- Auflage ARE: Das Mass der Fassadenhöhe sei zu überprüfen.
> *An der neu festgelegten Fassadenhöhe von 7.5 m für Neubauten wird festgehalten. Es ist richtig, dass aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB rund 0.5 m mehr Höhe entstehen kann. Aufgrund der Ansprüche an heutige Geschosshöhen wurde trotzdem eine Fassadenhöhe von 7.5 m festgelegt. Damit kann der Unterschied zu heute bis zu 1 m betragen. Im Bericht wird die Sachlage dargelegt und erläutert.*
- Empfehlung ARE: Die Bestimmung zu übrigen Bauten könne weggelassen werden, da sie überflüssig sei.
> *Der Artikel stellt für die Bauwilligen klar, was für ihr nicht als rot oder grau bezeichnetes Gebäude gilt. Damit dient der Artikel der Verständlichkeit der BZO. Am Artikel wird festgehalten.*
- Auflage ARE: Im Kernzonenplan seien die Ökonomiebauten/Ökonomiehausteile zu kennzeichnen.
> *Die Darstellung im Kernzonenplan wurde geprüft. Auf die Darstellung der Ökonomieteile wurde jedoch verzichtet, weil in den meisten Fällen Ökonomieteil und Wohnhausteil ineinandergreifen und die Aufteilung nicht in jedem Fall von aussen direkt sichtbar ist und in verschiedenen Stockwerken unterschiedlich ineinandergreift. Die Aufteilung muss im Rahmen eines Baugesuches individuell und zweckmässig beurteilt und angemessen umgesetzt werden.*



- Auflage ARE: Um eine Interessenabwägung zu ermöglichen, sei in Art. 7 Abs. 3 eine Abweichung aufgrund des Raumbedarfs des Gewässers (Gewässerraum) zuzulassen.
> *Wenn in Artikel 7 Abs. 3 die Abweichung aufgrund des Raumbedarfs des Gewässers (Gewässerraum) zugelassen wird, ist eine Interessenabwägung nicht mehr wirklich erforderlich, da dann die Abweichung bereits zugelassen wird und daher der Gewässerraum klar über die Anliegen des Ortsbildschutzes gestellt wird. Dies ist ohne Interessenabwägung nicht erwünscht. Die sowieso geltende Vorgabe des Gewässerraums oder der Übergangsbestimmungen steht damit gleichwertig den Vorgaben des Ortsbildschutzes entgegen und die auch durch das ARE angestrebte Interessenabwägung wird objektiv umgesetzt.*
- Empfehlung ARE: Es wird empfohlen, in Art. 31 ein maximales Mass für die Terrainveränderungen festzulegen.
> *Es sollen möglichst wenige Terrainveränderungen stattfinden. Ob eine Terrainveränderung möglich ist und welches Mass sie haben kann, muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden.*
- Empfehlung ARE: Es wird empfohlen, die Anzahl Besucherparkplätze bei Mehrfamilienhäusern auf 10 % weiter zu reduzieren.
> *Es wurde bereits eine Reduktion vorgenommen. Eine weitergehende Reduktion auf lediglich 10 % wird im Rahmen der vorliegenden Revision als zu grosser Schritt beurteilt. Zumal in Maschwanden Mehrfamilienhäuser selten überhaupt 10 Wohnungen aufweisen dürften.*

12.4 Anhörung

Nachbargemeinden und Region

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) statt. Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde den nebengeordneten Planungsträgern zugestellt.

ZPK Siedlungsrand

Die ZPK wies darauf hin, dass im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) der westliche Siedlungsrand als wichtiger Freiraum bezeichnet ist, und dass dieser in der ortsbaulichen Analyse / Gesamtschau keine Erwähnung fände. Aufgrund der Bemerkung der ZPK wurde der Siedlungsrand in der ortsbaulichen Analyse / Gesamtschau ergänzt.

Obfelden

Die Gemeinde Obfelden verzichtet auf eine Einwendung. Die Vorlage tangiert die Interessen der Gemeinde Obfelden nicht. Die Möglichkeit zur Stellungnahme wird verdankt.

Weitere Nachbargemeinden

Die anderen Nachbargemeinden haben auf Stellungnahmen verzichtet.

12.5 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 1.10.2021 wurde vom 1.11.2021 bis 7.1.2022 öffentlich aufgelegt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen. Aufgrund der Überprüfungen in Zusammenhang mit den Einwendungen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Festlegung von Grünräumen wurde verzichtet.
- Auf die Festlegung des Gebäudes Hinterdorfstrasse 12/12.1 (Assek.-Nr. 156/157) als rot bezeichnete Baute wurde verzichtet.
- Artikel 8 Abs. 2 wurde in der alten Formulierung belassen.
- Für Balkone bei rot bezeichneten Bauten wurde eine Anpassung vorgenommen.
- Artikel 10 Abs. 2 wurde mit der Möglichkeit für ein digitales 3D-Modell ergänzt.
- In Artikel 20 Abs. 4 werden statt 0.54 m² 0.6 m² Dachflächenfenster zugelassen.

13 SCHLUSSBEMERKUNG

Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.



Kanton Zürich
Gemeinde Maschwanden

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31109 – 17.3.2022

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2
2.1	Kernzonenplan	2
2.2	Bauordnung	6
2.3	Zonenplan	17
2.4	ortsbauliche Analyse - Gesamtschau	18
3	DIVERSE RÜCKMELDUNGEN UND ANFRAGEN	20

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Maschwanden

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 1. November 2021 bis zum 7. Januar 2022 gingen 20 Schreiben mit Einwendungen ein.

Diverse Schreiben sind weitgehend identisch.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Kernzonenplan

Einwendung 3.2

Aus den Unterlagen sei zu entnehmen, dass ein Teil des Grundstückes im Eigentum der Einwenderschaft als «Grünraum» eingezeichnet wurde. Dieser Grundstücksteil ist Teil der Kernzone und damit auch Bauland. Auf die Festlegung Grünraum sei zu verzichten.

Erwägungen

Die Festlegung „Grünraum“ ergab sich aus den Überlegungen der Gesamtschau und der Ortsbaulichen Analyse. Entsprechend der Bestimmung der BZO besteht die Möglichkeit den Grünraum flächengleich zu verschieben solange ein zusammenhängender Grünraum bleibt. Die Bebaubarkeit würde damit nur geringfügig eingeschränkt.

Im Rahmen der Überprüfungen und Beratungen aufgrund der Einwendungen, wurde jedoch die Verortung der Grünräume und die Handhabung im Baubewilligungsverfahren als schwierig beurteilt. Grundsätzlich wird die Freihaltung von innenliegenden Grünräumen zur Stärkung der typischen Merkmale des Ortsbildes und der Wohnqualität weiterhin angestrebt. Auf die Massnahme der Festlegung von Grünräumen wird jedoch verzichtet. Gleichzeitig wird an der Überbauungsziffer festgehalten, so dass überall etwas mehr Fläche von Bebauung freigehalten werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 5.1

Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 678 und 684 sowie im Bereich der Grundstücke Kat.-Nr. 1051 bis 1053 sei auf die Festsetzung eines Grünraumes zu verzichten.

Ausschnitt Kernzonenplan Fassung
öffentliche Auflage 1.10.2021



Erwägungen

Grundstück 678 ist nicht von einem Grünraum betroffen.

Siehe Erwägungen zu Einwendung 3.2

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Einwendungen 7.4, 10.10, 13.4
(5fach), 14.10, 15.4, 16.4**

Art. 26

Auf die Grünräume sei zu verzichten. Die Freiräume bezeichnen schon genügend freie Flächen. Eine von Grünräumen betroffene Liegenschaft würde massiv an Wert verlieren. Ausserdem hat Maschwanden jetzt schon sehr viele Grünflächen die nicht bebaut werden dürfen, der Haselbach schlängelt sich durchs ganze Dorf, so bestehen schon viele Grünflächen und kleinere Wälder.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 3.2

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 12.2

Auf die Grünräume sei zu verzichten.

Grünräume seien ein wichtiges Merkmal von Maschwanden. Jedoch müsse man im Dorfkern nicht noch weitere Grünräume planen, da bereits rundherum alles Grün und schön sei. Mit den umliegenden Grünflächen könne Maschwanden die naturnahe Bindung als Dorf gewährleisten.

Erwägungen

Bei der Ausscheidung von Grünräumen ging es nicht primär um naturräumliche Überlegungen, sondern um ortsbauliche Überlegungen zur Bewahrung von strukturbildenden Grünräumen innerhalb des Siedlungsgebietes zur Stärkung des Ortsbildes, zu welchem wie erwähnt wird, auch innenliegende Grünflächen als Merkmal zählen, und der Wohnqualität dienen.

Weitere Erwägungen siehe Erwägungen zu Einwendung 3.2

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 17

Ausschnitt Kernzonenplan Fassung
öffentliche Auflage 1.10.2021



Es sei auf die Ausscheidung eines Grünraumes auf dem Grundstück Kat. Nr. 42 zu verzichten und der Kernzonenplan entsprechend anzupassen.

Eventualantrag:

Es sei der Grünraum auf Kat.-Nr. 42 so zu redimensionieren, dass ein angemessener Baubereich für einen Neubau auf Kat.-Nr. 42 verbleibt sowie der Hausumschwung um das Gebäude Assek. Nr. 65 für die Herrichtung von Gartensitzplätzen samt entsprechendem Belag und dgl. genutzt werden kann.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 3.2

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt. Der Eventualantrag ist damit gegenstandslos.

Einwendung 12.1

Ausschnitt Kernzonenplan Fassung
öffentliche Auflage 1.10.2021



Es sei auf die Ausscheidung eines Grünraumes auf dem Grundstück Kat. Nr. 900 zu verzichten.

Grundsätzlich werde ein Grünraum befürwortet, sofern dieser tatsächlich den **gesamten** Umfang gemäss Kernzonenplan vom 1.10.2021 umfasst. Sollte der Umfang des Grünraums aus irgendwelchen Gründen reduziert werden, sei dieser bei der Parzelle Kat. Nr. 900 ganz zu streichen.

Begründung: Ein kleinerer Grünraum erfüllt den Zweck eines echten Grünraums nicht mehr. Zudem können wir wegen den einzuhalten- den Grenzabständen zur südlichen Parzellengrenze sowieso den Hauptteil des auf unserer Parzelle vorgesehenen Grünraums nicht überbauen.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 3.2

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 4.9

Skizze der Einwenderschaft auf Basis der
Fassung des Kernzonenplanes mit Stand
öffentliche Auflage vom 1.10.2021



Die Grünräume A und B seien ebenfalls als solche festzulegen. Grünraum B bildet an der Kreuzung einen wichtigen Raum und ist mit dem grossen Bauerngarten ein identitätsstiftender Bereich innerhalb der Siedlung. Der auch bestehen bleiben sollte.

Auch der Grünraum A, vis à vis der Kirche prägt den Ortskern und sollte als solcher möglichst erhalten werden auch die darauf befindlichen grossen Nussbäume prägen diesen Raum.

Ausserdem bildet er mit dem bestehenden Grünraum hinter der Kirche einen verbundenen Grünraum.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 3.2

Bei einer allfälligen Bebauung im betroffenen Bereich dürften die bestehenden Nussbäume eine gewisse Einschränkung darstellen. Auf die Festlegung der drei Nussbäume als markante Bäume wird daher verzichtet

Im betroffenen Bereich ist lediglich ein Baum im Naturschutzinventar enthalten. Dieser ist jedoch abgegangen. Abweichend von der Fassung gemäss öffentlicher Auflage wird dieser Baum daher ebenfalls nicht mehr als markanter Baum festgelegt.

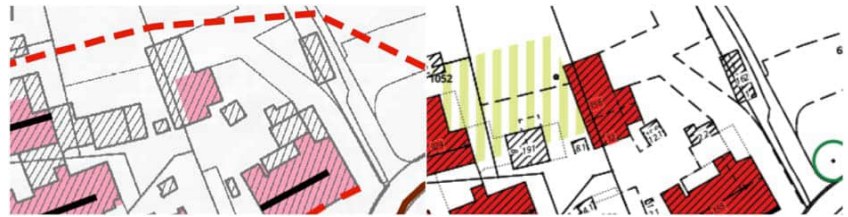
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5.2

Ausschnitt KOB und Ausschnitt
Kernzonenplan Fassung öffentliche
Auflage 1.10.2021

Das Gebäude Hinterdorfstrasse 12/12.1 (Assek.-Nr. 156/157) sei nicht als prägende Baute und/oder nicht als prägendes und strukturbildendes Gebäude festzusetzen.



Erwägungen

Das Wohnhaus Hinterdorfstrasse 12 ist im kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Der Ökonomieteil hingegen nicht. Aufgrund des Ortsbildinventars wurde das Gebäude als „rotes Gebäude“ aufgenommen. Der Ökonomieteil ist jedoch nicht besonders prägend und das Gebäude wurde durch die Denkmalpflege nicht als schützenswert beurteilt. Es wurde daher aus dem Inventar entlassen und kann ersetzt werden.

Mit der Bezeichnung „rote Baute“ kann das Gebäude nur in der heutigen Stellung und in der heutigen Volumetrie und Erscheinung ersetzt werden. Dies entspricht grundsätzlich den Anforderungen des Ortsbildinventars. Da das Gebäude im Ortsbildinventar nur im vorderen Bereich als „prägend“ festgelegt ist, beurteilt die Gemeinde eine Abweichung vom Ortsbildinventar als möglich. Das Gebäude wird nicht als „rot bezeichnete Baute“ festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 4.8

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sei nicht überall korrekt übernommen worden. Insbesondere die Bauten ausserhalb der Bauzone fehlen gänzlich. Die Korrekte Übernahme sei zu überprüfen.

Erwägungen

Die Bauten ausserhalb der Bauzone, welche im Ortsbildinventar erwähnt sind, können nicht in den Kernzonenplan übernommen werden. Der Kernzonenplan darf sich lediglich auf die Bauzone beziehen. Die Bauordnung kann auch keine Baubestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzone machen. Die im Ortsbildinventar als prägend bezeichneten Bauten ausserhalb der Bauzone können daher nicht übernommen werden. In der, der Einwendung beiliegenden Abbildung wird auf eine Abweichung beim Gebäude Hinterdorfstrasse 12/12.1 (Assek.-Nr. 156/157) hingewiesen. Dieses ist im Ortsbildinventar nur als Gebäudeteil enthalten. Aufgrund der Struktur der Bauordnungsvorschriften konnten jedoch nur ganze Gebäude als rot bezeichnete Baute aufgenommen oder auf ganze Gebäude verzichtet werden. Bezüglich Gebäude Hinterdorfstrasse 12/12.1 (Assek.-Nr. 156/157) wurde die Situation erneut geprüft. Auf die Bezeichnung des Gebäudes als rot bezeichnete Baute wird verzichtet. (siehe Einwendung 5.2). Die Abweichung vom Ortsbildinventar wird im Bericht begründet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Bauordnung

Einwendungen 7.1, 10.1, 13.1 (5fach), 14.1, 15.1, 16.1

Art. 7.1 und 7.2

Die bisherige Formulierung sei besser gewesen. Die neue Formulierung sei sehr streng und sei wegzulassen.

Auszug BZO vom 2. Juni 2003

Art. 3 Umbauten und Ersatzbauten

Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude (Wohn- und Ökonomiegebäude) ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.

neue Fassung Stand 1.10.2021 (öffentliche Auflage)

Art. 7 Umbau, Ersatzbau und Umnutzung von rot bezeichnete Bauten

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Wohnbauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder gegebenenfalls ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Bei Umnutzungen oder dem Ersatz der im Kernzonenplan rot bezeichneten Ökonomiebauten oder Ökonomiehausteilen sind die Struktur, die Volumetrie, die grundsätzliche Dachform und die Fassadenstruktur weitgehend beizubehalten.

Erwägungen

Die bisherige Formulierung der BZO vom 2.6.2002 bezog sich auf alle Bauten. Mit der neuen Formulierung bezieht sich die strenge Bestimmung nur noch auf die rot bezeichneten Bauten. Bei den rot bezeichneten Bauten stellt der Artikel lediglich eine Klärung und Konkretisierung dar und keine Verschärfung. Für die anderen Bauten stellt die Beschränkung auf „rot bezeichnete Bauten“ eine Erleichterung dar.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendungen 7.2, 10.2 13.2 (5fach), 14.2, 15.2, 16.2

Art. 8.2

Die neue Formulierung verunmöglicht es, dass bei einem Um- oder Ersatzbau Fenster und Türen anders angeordnet oder verschoben werden können. Der Art. 8.2 soll weggelassen werden.

Auszug BZO vom 2. Juni 2003

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen

2) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

neue Fassung Stand 1.10.2021 (öffentliche Auflage)

Art. 8 Fassaden, Materialien und Ausrüstungen für rot bezeichnete Bauten

² Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung dem Bestand entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

Erwägungen

Auch dieser Artikel bezieht sich in der neuen Formulierung nur noch auf die rot bezeichneten Bauten. Andere Bauten sind davon nicht betroffen.

Im Sinne des Ortsbildinventars ist es richtig, dass bei diesen „prägenden“ Bauten die Erscheinung beibehalten oder wiederhergestellt werden soll. Allerdings ist die Formulierung „dem Bestand entsprechend gegebenenfalls etwas unklar. Es wird daher die bisherige Formulierung „ortsübliche Bauweise“ beibehalten.

Beschluss

Die Einwendung werden teilweise berücksichtigt.

Einwendung 9.1

Art. 8.2

"Dem Bestand entsprechen" sei zu streichen.

Häuser wurden schon immer umgebaut und umgenutzt. Da muss auch mal ein Fenster oder eine Türe versetzt werden können. Das soll in geringem Masse auch weiter möglich sein.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 7.2/10.2

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendungen 10.3, 14.3

Art. 9

Balkone sollen auf allen Seiten möglich sein. Allenfalls sollen sie weiterhin nur unter Vordächern erlaubt sein und zusätzlich auf der strassenabgekehrten Seite bis über den Dachvorsprung ragen dürfen.

Erwägungen

Es war bereits im Entwurf vorgesehen, dass Balkone nur auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite über den Dachvorsprung hinausragen dürfen.

Der Artikel wurde angepasst, so dass klar ist, dass auch auf anderen Gebäudeseiten Balkone zulässig sind, welche nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Balkone welche als leichte freistehende Konstruktionen ausgebildet sind, sollen neu auch über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Solche Balkone sind jedoch nur auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite zulässig.

Es wird weiterhin festgehalten, dass an den im Kernzonenplan eingetragenen wichtigen Begrenzungen gemäss Ortsbildinventar keine Balkone zulässig sind.

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einwendung 10.4, 14.4

Art. 10.2

Dass für den Nachweis der besseren Einordnung ein Modell erforderlich sein soll, ist überflüssig. Mit Zeichnungsprogrammen kann die Einordnung im 3D dargestellt werden das sollte reichen. Der Satz "Für den Nachweis ist ein Modell erforderlich", ist zu streichen.

Erwägungen

Eine 3-D Visualisierung kann auch als Modell gelten.

Auch wenn ein physisches Modell in aller Regel besser zu verstehen ist, wird in dem Artikel explizit auch ein digitales 3D Modell zugelassen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

**Einwendungen 7.3, 13.3 (5fach),
15.3, 16.3**

Art. 12

Es brauche keine Überbauungsziffer. Die Einschränkungen seien jetzt schon gross genug.

Einwendung 8.3

Art. 12

Auf die Überbauungsziffer sei zu verzichten.

Die Überbauungsziffer mag für grössere Grundstücken gut funktionieren, kann aber bei kleineren, zerklüfteten Grundstücken Schwierigkeiten bereiten. Die Grenzabstände sollten ausreichend Handhabe bieten. Die Baukommission kann jedes Gesuch individuell beurteilen.

Einwendung 12.1

Art. 12

Auf die Überbauungsziffer sei zu verzichten.

Die Einschränkung mit einer Überbauungsziffer von maximal 30% sei strickt. Es sei ein lockerer Vorschlag vorzusehen.

Einwendungen 10.5, 14.5

Art. 12

Die Einführung einer Überbauungsziffer sei überflüssig.

Die Einschränkungen sind in der Kernzone massiv genug. Ausserdem soll ja mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden. Somit sollte es möglich sein, verdichtet zu bauen. Die Überbauungsziffer schränkt dies unnötig ein. Sie soll nicht Bestandteil der neuen BZO werden.

Erwägungen

Einschränkungen der Spielräume bestehen in Maschwanden betreffend Gestaltung der Bauten. Mit den neuen Vorschriften gibt es insbesondere für Neubauten und nicht rot bezeichnete Bauten wesentliche Erleichterungen.

Bezüglich der baulichen Dichte bestehen keine massiven Einschränkungen. Die heutige Regelung, welche lediglich primäre Bauvorschriften umfasst, lässt sehr hohe Überbauungsdichten zu, welche nicht den regionalen Dichtevorgaben entsprechen.

Eine wesentliche Verdichtung wird in der Gemeinde Maschwanden nicht angestrebt. Verdichtung wird an zentralen, gut erschlossenen Lagen angestrebt. Dies insbesondere in den gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich festgelegten Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften. Hier sollen 80% des Wachstums erfolgen, so dass hier eine Verdichtung angestrebt wird. Nicht jedoch im Bereich der „Kulturlandschaft“ welcher die Gemeinde Maschwanden zugeteilt ist.

Eine Überbauungsziffer von 30% lässt immer noch viel Spielraum zu, zumal bei teilweise bebauten Grundstücken, das bestehende Gebäude nicht angerechnet werden muss, sondern fiktiv abparzelliert werden kann. Ausserdem besteht innerhalb der Bestandesbauten ein grosses Potenzial für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen.

Die bestehende Bebauung Sagi weist eine Überbauungsziffer von 30.7% auf. Die Überbauung Sagi, wurde aber im Rahmen der Zukunftskafis als Beispiel für eine zu dichte Überbauung in Maschwanden genannt.

Dies zeigt, dass die Überbauungsziffer von 30% keine übermässige Einschränkung darstellt, dass aber Mittel erwünscht sind, einer Übermässigen Nutzung der Grundstücke etwas entgegen halten zu können, damit die Ortsbildstruktur gewahrt werden kann.

Die Überbauungsziffer wird als geeignetes Mittel beurteilt um angemessene Spielräume für die Bebauung offen zu halten, aber auch die bauliche Struktur im Sinne des Ortsbildes zu steuern und einer zu hohen Dichte zu Gunsten der Wohnqualität und zu Gunsten innenliegender Grünflächen entgegen zu wirken. Mit der Überbauungsziffer wird ein Instrument eingeführt, welches immer noch viel Spielraum für Bauten ermöglicht aber die überbauten Flächen begrenzt und so mehr Raum für begrünte oder unverbauten Flächen offen lässt. Dies erscheint umso bedeutender, da entsprechend anderer Einwendungen und erneuter Prüfung auf das Festlegen von einzelnen „Grünflächen“ im Kernzonenplan verzichtet wird.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.2

Es stellt sich die Frage, ob mittels Überbauungsziffer eine sinnvolle Entwicklung sichergestellt werden kann. Jeder Neubau sollte, hinsichtlich einer hohen Baukultur als Einzelfall durch ein Fachgremium (Form und Zusammensetzung n.n.) zu prüfen und somit wäre auch eine spezifische ÜZ hinfällig.

Erwägungen

Es ist richtig, dass mit einem Fachgremium, welches den erforderlichen Rückhalt hat oftmals gute Lösungen erreicht werden können. Solche Konzepte wurden auch schon erfolgreich angewendet (Fläsch, Vrin etc.).

Allerdings erfordert dies kompetente Fachpersonen mit einer starken Haltung und Persönlichkeit, welche eine Linie vertreten und verteidigen können um eine Gleichbehandlung und Qualität zu erreichen, wenn keine messbaren Vorgaben vorliegen. Der Gemeinde Maschwanden fehlen dazu sowohl die personellen als auch die finanziellen Mittel.

Mit einer Überbauungsziffer wird der Baubehörde ein messbares Beurteilungskriterium in die Hände gegeben, um eine zu hohe Dichte und das übermässige Ausnutzen der Spielräume vermeiden zu können.

Dennoch wird auch in Maschwanden jedes Projekt einzeln und sorgfältig beurteilt. Mit den neu vorgesehenen unterschiedlichen Kriterien für Altbauten und Neubauten wird mehr Spielraum für Lösungen geschaffen. Darüber hinaus muss jedes Projekt in Maschwanden aufgrund des überkommunalen Ortsbildes auch dem Kanton zur Beurteilung vorgelegt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.3

Zusätzlich zu den 30% Überbauungsziffer sei ein zusätzlicher %-Anteil für Sonderbauten zu definieren.

Das Dorf Maschwanden sei geprägt von unterschiedlichen Gebäuden (Wohn, Ökonomie- und Kleinbauten). Einen Einbezug der Sonderbauten in die Bauordnung ist zu wünschen.

Erwägungen

Die Grundmasstabelle in Art. 12 Abs. 1 bezieht sich lediglich auf Hauptgebäude. Zusätzlich zu diesen Hauptgebäuden sind Klein- und Anbauten gemäss Art. 35 zulässig. Ein Beschränken dieser Klein- und Anbauten (ehemals „besondere Gebäude“) wird als nicht notwendig erachtet zumal diese per Definition in der allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich auf max. 50m² Grundfläche beschränkt sind. Es wird als unwahrscheinlich erachtet, dass Grundeigentümer ihr Grundstück mit übermässig vielen Klein- und Anbauten bebauen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.4

Eine Überbauungsziffer von 30 % definiert in etwa die Überbauung „Sagi“. An einigen Orten mit Neubaupotenzial mag dies richtig sein. an anderen Orten aber auch nicht. Ob eine Überbauungsziffer über das ganze Dorf Maschwanden die mögliche Dichte definieren kann ist höchst fraglich und muss in jeden Fall spezifisch betrachtet werden.

Kernzonen weisen in vielen Bauordnungen weder eine Überbauungsziffer noch eine Ausnützungsziffer auf, auch im Bezirk Affoltern nicht. Genau aus dem Grund, weil jedes Objekt spezifisch betrachtet werden muss. Wir empfehlen, wie bis Anhin, auch in Zukunft auf eine Überbauungsziffer zu verzichten.

Erwägungen

Es ist richtig, dass die Überbauung Sagi in etwa eine Überbauungsziffer von 30% aufweist (30.7%) und dass in vielen Bauordnungen keine Überbauungsziffern im Bereich der Kernzone gelten.

Es ist auch richtig, dass nicht überall eine dichte Bebauung mit 30% ÜZ erreicht werden soll, sondern es geht vielmehr darum Überbauungen mit mehr als 30% Überbauungsziffer im Rahmen einer spezifischen Betrachtung auch verhindern zu können.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.2

Art. 13 "Sie haben mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten"

Dieser Absatz ist zu streichen oder anzupassen.

In Maschwanden gibt's auch kleinere Wohnbauten. Ein Bauwilliger soll nicht über die BZO gezwungen sein 2 Vollgeschosse bauen zu müssen. Ein 1 ½ geschossiges Wohnhaus kann sich bei guter Gestaltung sehr gut ins Ortsbild einpassen.

Einwendung 10.6, 14.6

Es soll nicht vorgeschrieben werden, dass zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten müssen. Es kann eine Empfehlung sein, aber kein Zwang.

Einwendung 7.5

Kleinere Einheiten (Reihenhäuser, ...) seien zu bevorzugen, solche Einwohner welche Eigentum haben beteiligen sich besser in am Dorfleben, in Behörden und Vereinen.

Erwägungen

Die Reihen- bzw. Einfamilienhausstruktur ist für Maschwanden in keiner Art und Weise typisch. Das kantonale Ortsbild lebt von den grossvolumigen Kernzonenbauten. Der Artikel schreibt zudem nicht vor, dass die Bauten mit zwei Vollgeschossen erstellt werden müssen, sondern lediglich, dass sie mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung treten müssen. Dies kann auch durch ein sichtbares Untergeschoss erfolgen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 10.7, 14.7

Art. 16

„Balkone sind zur Fassade passend zu gestalten. Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung zulässig.“

Der Begriff „passend“ sei unklar. Hier könnte allenfalls der gleiche Satz eingefügt werden wie in Art. 9.2. Sie sollen bis über den Dachvorsprung ragen dürfen.

Erwägungen

Im neuen Artikel 16 wird nicht mehr verlangt, dass Balkone bei Neubauten nur unter den Dachvorsprüngen zugelassen sind. Damit dürfen Balkone über den Dachvorsprung hinausragen. Im Unterschied zu Balkonen bei den rot bezeichneten Bauten (Art. 9) werden bei Neubauten zusammen mit dem Gebäude erstellt und nicht nachträglich. Eine eigenständige Konstruktion welche sich vom Gebäude absetzt ist daher nicht notwendig. Es wird lediglich verlangt, dass die Balkone zum Gebäude passen. Dies bedeutet, dass sie in Materialisierung, Struktur und Gestaltung die Formen, Materialien und Farbensprache des Gebäudes übernehmen sollen.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderung weitgehend erfüllt.

Einwendung 8.1

Art. 20 Abs. 1

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) Zürich seien Dachaufbauten mit einer Länge von 1/2 der betreffenden Fassade zulässig. Die Einschränkung auf 1/3 in der BZO zu streichen.

Die Differenz sei von aussen kaum wahrnehmbar, kann aber die Nutzung des Dachgeschosses massgeblich verbessern. Bei der Gerbi gehe das Lichtband sogar über die ganze Dachlänge wie im Art. 20 Abs. 5 beschrieben.

Erwägungen

Es ist richtig, dass das PBG in der neuen Fassung eine Länge von ½ der betreffenden Fassadenlänge zulassen würde. Dies wird aber Einfluss auf die Erscheinung der Dachlandschaft, welche es zu schonen gilt. Dies wird durch die Bevölkerung auch mit dem Antennenartikel gefordert. Im Sinne des Ortsbildes und zur Bewahrung einer ruhigen Dachlandschaft wird an der Einschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge festgehalten.

Wie richtig bemerkt wird, werden allerdings auch Erleichterungen gegeben. Es werden grössere Dachflächenfenster zugelassen, es werden die schmalen Dachabsätze, wie sei bei der Gerbi bestehen, erlaubt und bei Solaranlagen wird der Einsatz von einzelnen Modulen als Dachflächenfenster erlaubt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 10.8, 14.8

Art. 20 Abs. 4

Evtl. ergänzen mit Giebellukarnen, Schleppgauben, offenen Dachlukarnen und offenen Schleppgauben.

Der Satz "Schleppgauben haben vorne als liegendes Rechteck zu wirken" schränkt bei schmalen Schleppgauben stark ein. Der Satz soll weggelassen werden.

Erwägungen

Aus gestalterischen Gründen und der Einordnung wird an der Vorgabe festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.3

Art. 20 Abs. 4

„Dachfenster sind mit einer Glasgrösse von 0.54 m² zulässig“

Die Grösse 0.54 m² sei auf 0.60 m² anzupassen, die nächste Veluxgrösse hat Glasfläche 0.59 m², 0.47 m² entspricht der Velux-Grösse MK04 78/98cm Rahmenaussenmass 0.59 m² Entspricht der Velux-Grösse MK06 78/118cm Rahmenaussenmass.

Einwendung 10.9, 14.9

Falls es wirklich die Idee ist, grössere Dachfenster wie bis anhin zuzulassen, dann sei die Glasfläche von 0.54 m² nicht wirklich gut gewählt. Die Standarddachfenster von VELUX oder Roto haben folgende Glaslichtflächen: 66x140 = 0.58 m² oder 78x118 = 0.59 m², Deshalb sei die zulässige Glaslichtfläche auf 0.60 m² zu erhöhen.

Erwägungen

Der Hinweis ist richtig. Es werden 0.6m² zugelassen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 4.5

Art. 20 Abs. 4

Die Masse der Dachflächenfenster seien nochmals zu überprüfen, Die 0.59 m² [Korrektur SKW: 0.54 m²] seien doch relativ grosse, nicht ortsübliche Dimensionen.

Erwägungen

Aufgrund der Einwendungen 10.9 und 14.9 (vgl. oben) werden 0.6m² zugelassen. Es ist richtig, dass die Dimensionen für eine Kernzone relativ gross sind. Zu Gunsten der Belichtung der Dachgeschosse und im Sinne der Nutzung innenliegender Reserven soll dies jedoch zugelassen werden, zumal der Kanton Zürich (ARE) gemäss Vorprüfung keine Einwände gegen ein Mass von 0.54 m² hatte.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 8.2

Art. 20 Abs. 4

In der neuen BZO soll das Mass der Dachflächenfenster von 0.48 m² auf 0.54 m² angepasst werden. Ich beantrage diese Beschränkung vollständig aufzuheben. Falls dies nicht möglich sein sollte dann beantrage ich ein Mass von 2 m² Viele kleine Dachfenster zerklüften die Dachfläche viel mehr, was ja nach BZO zu vermeiden gilt. Ausserdem sind grössere Dachflächenfenster durchaus möglich, wenn sie in einem Solardach integriert sind und die Grösse der Solarpanele annehmen (siehe Art. 19).

Erwägungen

Entsprechend anderer Einwendungen (10.9 und 14.9 vgl. oben) werden neu Dachflächenfenster von 0.6m² zugelassen. Dachflächenfenster von 2m² sind hingegen im Bereich des inventarisierten Ortsbildes von kantonaler Bedeutung von Maschwanden nicht angemessen. Dies würde dem Grundsatz der Schonung der Dachlandschaft widersprechen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dies vom Kanton genehmigt werden würde.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 6
Antennen

Art. 22 der Bau- und Zonenordnung sei ersatzlos aufzuheben.

Dieses Verbot schränkt die Mobilfunkbetreiber zu stark in der Fernmeldeversorgung ein. Gegen ein Bauverbot von visuell wahrnehmbaren Antennen innerhalb der Kernzonen ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Im vorliegenden Fall besteht jedoch die Besonderheit, dass das gesamte Baugebiet der Gemeinde eine Kernzone ist, so dass dies ein generellem Bauverbot entspricht. Ein solches Verbot stehe daher in klarem Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesgerichtes.

Erwägungen

Die Antennenvorschrift ist ein wichtiges Anliegen der Bevölkerung von Maschwanden, welche der Initiative zu den Antennen und dem Artikel an einer Gemeindeversammlung bereits zugestimmt hat.

Der Kanton hat dem Artikel in der separaten Vorprüfung zugestimmt und keine unverhältnismässige Einschränkung der Mobilfunkanbieter gesehen, welche der Rechtsprechung des Bundesgerichts widersprechen würde.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.4

Art. 23 Abs. 3

Die gemäss Art. 37 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle oder unterirdisch anzuordnen.

Dieser Artikel ist zu streichen oder anzupassen.

Das macht keinen Sinn, jeden Einfamilienhausbauer zu zwingen, eine Garage im Haus oder eine Unterflurgarage mit Abfahrtsrampe zu bauen!

Erwägungen

Schon der Gesetzgeber fordert unterirdische bzw. überdachte Parkierungsanlagen. Gemäss § 244 Abs. 3 PBG ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze in leicht zugänglicher Lage für Besucher vorzusehen. Die nicht für Besucher vorgesehenen Plätze müssen unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

Offene Parkplätze belasten das Ortsbild. Auch die meisten Automobilisten wünschen eine Garage oder einen überdachten Platz für ihr Fahrzeug. Für Fälle bei welchen Garagen nicht möglich sind, wird mit der Formulierung nach Möglichkeit eine Ausnahme zugelassen. Es ist klar, dass bei einem Einfamilienhaus keine Tiefgarage verlangt werden kann. Eine Unterbringung in einer integrierten Garage ist jedoch in der Regel möglich und wird angestrebt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.5

Art. 25

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind als hochwertige Ortsbildprägende Freiräume zu erhalten. Sie dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden.

Dieser Artikel ist zu streichen:

Das kann nicht sein, dass wir über die BZO einen Baulandbesitzer "enteignen". Wir haben genügend Freiräume. Mit Art.12 "Überbauungsziffer" schaffen wir genügend Möglichkeiten um Freiräume zu gestalten.

Erwägungen

Die Freiräume stammen aus dem Inventar der Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOB) und bestehen heute schon. Diese müssen im Unterschied zu den Grünräumen festgelegt werden. Die Gemeinde hat diese gemäss KOB grundeigentümerverbindlich festzusetzen. Jede Abweichung ist fundiert zu begründen. Auf die Festlegung von zusätzlichen Grünräumen wird jedoch verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 10.11, 14.11

Art. 35.3

Das heisst, Terrassen sind in Zukunft möglich. Erfreulich, aber nicht unbedingt notwendig,

Erwägungen

Die Einwendung enthält keinen Antrag.

Beschluss

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 10.12, 14.12

Art. 37.1

Erfreulich, dass die Anzahl erforderlicher Parkplätze reduziert wird.

Erwägungen

Die Einwendung enthält keinen Antrag.

Beschluss

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 4.6

Zusätzlicher Artikel

Bei der Errichtung, Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden mit jeweils mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit jeweils mehr als 25 Arbeitsplätzen sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

Erwägungen

Aufgrund des Gleichstellungsgesetzes ist das Anliegen bereits erfüllt. Ein zusätzlicher Artikel ist nicht nötig und wird als nicht zweckmässig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 10.13, 14.13

Art. 41

Was ist mit dem Minderwert einer Liegenschaft oder eines Teils davon (siehe Grünräume)? Die Grünräume kommen einer Auszonung gleich. Falls wirklich Grünräume eingeführt werden, muss der Minderwert finanziell ausgeglichen werden.

Einwendung 11.2

Die Festsetzung des Grünraums stellt ein Bauverbot für die betroffenen Parzellen in der Kernzone dar. Deshalb ist zu prüfen, ob die Grundeigentümer nicht im Sinne der Bestimmungen über Mehrwertabgaben zu entschädigen sind.

Erwägungen

Der kommunale Mehrwertausgleich betrifft die Ein- und Auszonungen nicht. Er betrifft lediglich Auf- und Umzonungen. Die Gemeinde Maschwanden verzichtet zudem mit dem erwähnten Artikel auf die Abschöpfung von Mehrwerten. Minderwerte sind von der Thematik Mehrwertabgabe nicht betroffen.

Bei effektiven Auszonungen kann es zu Entschädigungszahlungen kommen. Die Gemeinde kann beim Kanton Gelder beantragen, allerdings ist der kantonale Fonds derzeit noch leer, so dass hier aktuell keine Gelder zu erwarten sind.

Auch bei erheblichen Abzonungen kann es zu Entschädigungszahlungen kommen.

Massnahmen wie Grünräume etc. sind hingegen lediglich Nutzungseinschränkungen. Ein entschädigungspflichtiger Tatbestand dürfte kaum vorliegen. Wie durch einzelne Einwender erwähnt, kann der Grünraum auch im Bereich der Grundabstände angeordnet werden, welche sowieso nicht bebaubar sind, so dass sie nur eine teilweise Einschränkung der Bebaubarkeit darstellen.

Auf die Grünräume wird jedoch im Kernzonenplan von Maschwanden verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung ist somit gegenstandslos geworden.

2.3 Zonenplan

Einwendung 4.1

Statt nur der einen Kernzone, welche wie bisher über das ganze bebaubare Gemeindegebiet gelegt wurde, könnten durch zwei Kernzonen eine gezieltere Entwicklung für den Siedlungskern und die Siedlungsränder ermöglicht werden.

Die Kernzonen könnten auch mittels zwei überlagernden Zonen umgesetzt werden. So könnte eine generelle „Kernzone Dorf“ von einer spezifischen „Kernzone Zentrum“ überlagert werden. Wobei Zweitere entsprechend höhere Anforderungen an die hohe Baukultur aufweisen müsste. Jene Zentrumszone würde sich an dasjenige von 1505 anlehnen, Bezug auf das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung nehmen und ebenso fast alle Objekte von kantonaler und regionaler Bedeutung im Dorfkern umfassen.

Erwägungen

Eine Aufteilung der Kernzone in zwei Kernzonen wurde geprüft. Aufgrund der Struktur von Maschwanden wurde dies jedoch nicht als zweckmässig beurteilt.

Es würden viele Kleinzonen entstehen oder es kämen Altbauten in die Kernzone zu liegen, welche für neuere Bauten vorgesehen sind. Auch die Beurteilung von Bauprojekten und der Vollzug würden sich wesentlich anspruchsvoller gestalten und in Schnittstellenbereichen würden sich Abgrenzungsprobleme ergeben.

Daher wurde das vorliegende System gewählt, bei welchem unterschiedliche Typen von Altbauten gebildet wurden (rot, grau und übrige Bauten). Für diese wurden je unterschiedliche Bauvorschriften vorgegeben.

Für Neubauten wurden zudem nochmals angepasste Vorschriften erstellt, welche auch ein zeitgemässeres Bauen ermöglichen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4 ortsbauliche Analyse - Gesamtschau

Die Gesamtschau ist eine Grundlage der vorliegenden Revisionsvorlage. Sie ist jedoch nicht Bestandteil der Vorlage, so dass formell keine Einwendungen gegen die Gesamtschau möglich sind.

Einwendung 10.14, 14.14

Die geplanten Gebäude in der ortsbaulichen Analyse / Gesamtschau erscheinen für uns doch sehr optimistisch geplant. Wir bezweifeln stark, dass alle diese roten Gebäude gebaut werden können/ dürfen/ wollen.

Erwägungen

Die in der ortsbaulichen Analyse dargestellten Bauten sind nicht „geplant“ oder sonst wie untermauert. Die ortsbauliche Analyse zeigt lediglich das Potenzial an Neubauten auf, welches in Maschwanden theoretisch möglich wäre.

In diesem Zusammenhang zeigte sich auch, dass Bereiche bestehen, welche ein Potenzial hätten, aber welche, aus ortsbaulicher Sicht, nicht überbaut werden sollten. Bei diesen Bereichen wurden in der ortsbaulichen Analyse „Grünräume“ dargestellt um auf die Situation aufmerksam zu machen. Die Gesamtschau – ortsbauliche Analyse zeigt beispielhaft eine potenziell mögliche, künftige Bebauung, welche als verträglich beurteilt wurde. In diesem Sinne kann das Bild als optimistisch angesehen werden, obschon es auch Stimmen geben dürfte, welche bereits dieses Ausmass an Bebauung als zu gering oder als zu viel beurteilen dürften.

Mit dem Verzicht auf die Grünräume besteht auch hier jedoch die Möglichkeit, dass diese Flächen überbaut werden. Umso wichtiger ist in diesem Zusammenhang das Festlegen einer Überbauungsziffer.

Beschluss

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 4.7

Die Gesamtschau zeigt die wichtigen ortsbaulichen Situationen von Maschwanden auf. Selbstverständlich sind die Situationen nur als "Hilfestellungen" zu verstehen gerade aber dadurch, sollten jene Situationen besonders genau betrachtet werden, das jene ansonsten rasch als "definite" Vorschläge wahrgenommen werden können. Sinnvollerweise würde die Gesamtschau als "Leitlinien zur Entwicklung" zumindest Behörden verbindlich im besten Fall Eigentümer in der BZO verankert werden.

Nachfolgend einige Hinweise zu den jeweils, als Stellvertreter für den ortsbaulichen Umgang Situationen ausgewählten Situationen.

- Allgemein wichtig die exakte Prüfung der Stellung der Neubauten
- Ebenso wichtig deren Fussabdruck und Ausrichtung der Hauptfassade
- Jeder Neubau sollte für sich in seinem jeweiligen Kontext genau betrachtet und bewertet werden

- Überbauungsziffer nicht als geeignetes Tool für Sicherstellung der hohen Baukultur
- > Die Einwenderschaft gibt detaillierte Hinweise und ausgearbeitete Vorschläge zu diversen Stellen in der Gesamtschau ab.

Erwägungen

Die sauber ausgearbeiteten Hinweise wurden mit Dank entgegengenommen.

Die Gesamtschau ist nicht als Hilfestellung zu sehen. Sie stellt eine Möglichkeit dar wie sich Maschwanden entwickeln könnte und zeigt beispielhaft das Potenzial für Neubauten auf. Die Gesamtschau ist aber keine Anweisung oder Anleitung und soll daher auch in keiner Art und Weise verbindlich sein, oder gar als Leitlinie gelten.

Die Gesamtschau diene vielmehr als Grundlage um die möglichen Entwicklungsoptionen begreifen zu können und um wesentliche ortsbauliche Elemente herauszuschälen, welche im Rahmen der Bauordnung und /oder des Kernzonenplanes beachtet sollen.

In diesem Zusammenhang wurde, wie erwähnt, festgestellt, dass die heutige Regelung der Dichte, welche lediglich primäre Bauvorschriften umfasst, eine zu hohe Dichte für Neubauten zulässt, welche für Maschwanden als nicht angemessen und nicht verträglich beurteilt wurde. Daher wurde die Überbauungsziffer vorgesehen. Ebenfalls wurden in diesem Zusammenhang die innenliegenden Grünräume erkannt, welche im Grundsatz als erhaltenswert beurteilt wurden. Aufgrund der Gegenwehr einiger Einwender und der schwierigen Umsetzung wurde nun auf die Grünräume verzichtet. Umso mehr wird das Instrument der Überbauungsziffer als wichtiges und faires Instrument beurteilt.

Richtig ist, dass natürlich dennoch jedes Projekt im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen ist und dass durch eine Überbauungsziffer alleine keine „hohe Baukultur“ erreicht werden kann. Es ist grundsätzlich fraglich, ob durch Bauvorschriften alleine eine „hohe Baukultur“ erreicht wird. Dies erfolgt im Zusammenspiel mit geeigneten Bauvorschriften, engagierten Bauherrschaften, guten Architekten, einer kompetenten, starken Baubehörde sowie dem Kanton.

Die Prüfung der Stellung und Einordnung sowie der Fussabdruck und die Ausrichtung der Fassaden sowie weiteres sind daher auch im Rahmen eines konkreten Baugesuches zu prüfen und zu beurteilen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3 DIVERSE RÜCKMELDUNGEN UND ANFRAGEN

Anfrage 2 Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung

Gemäss dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, Seite 17, sei zu entnehmen, dass vier Gebäude zur Entlassung vorgeschlagen sind. Weshalb sollen diese Gebäude nicht mehr als kommunale Objekte gelten (im Gegensatz zu den umliegenden Gebäuden) und was sind die Hintergründe?

Erwägungen

Formell handelt es sich hier nicht um eine Einwendung gegen die Nutzungsplanung, sondern um eine Anfrage zum Inventar.

Das Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung ist im Bericht nur als Information und Grundlage abgebildet. Die Entlassung von Bauten aus dem Inventar ist nicht Teil der Nutzungsplanung. Im Bericht (Fassung öffentliche Auflage) war der aktuelle Arbeitsstand des Inventars abgebildet. Das überarbeitete Inventar wurde mit GRB vom 30.6.2020 genehmigt und auf 1.7.2020 in Kraft gesetzt. In der Folge erfolgte die Publikation nach welcher während 30 gegen eine Entlassung von Gebäuden Rekurs hätte erhoben werden können.

Entlassen wurden folgenden Gebäude, aus nachstehenden Gründen (Zusammenfassung):

- Das ehemalige Bauernhaus mit angebauter Scheune an der Rainstrasse 15 (Vers.-Nr. 17) weist keine sichtbaren historischen Elemente auf und die Scheune hat durch die Umnutzung ihren Charakter stark eingebüsst. Mit zwei benachbarten Gebäuden bildet das Gebäude eine kleine Baugruppe, die jedoch durch den stark belegten Werkhof beeinträchtigt wird.*
- Beim freistehenden Wohnhaus mit Scheune an der Rainstrasse 11/13 (Vers.-Nr. 19/23) ist keine historische Bausubstanz mehr vorhanden, die es zu schützen gilt. Die ursprüngliche Gebäudestruktur ist stark verunklärt.*
- Der ehemalige Schopf resp. das heutige Wohnhaus (Stöckli) an der Ausserdorfstrasse 1 (Vers.-Nr. 148) gehört nicht zum baulichen Kerngebiet des Ortsbildes von Maschwanden und wird im kantonalen Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) nicht bezeichnet. Das Gebäude hat den Charakter eines Nebengebäudes verloren und verfügt über keine sichtbare historische Bausubstanz, die geschützt werden müsste.*
- Die Scheune an der Hinterdorfstrasse 12 (Vers.-Nr. 156) wurde gemäss dem Gutachten Nr. 27-2014 vom 7. Oktober 2014 der kantonalen Denkmalpflegekommission als weder kommunales noch überkommunales Schutzobjekt eingestuft.*

Beschluss

Die Anfrage wurde hiermit beantwortet.

Anfrage 3.1
Sirene Dorfstrasse 66

Nachdem die im Kernzonenplan rot bezeichneten Wohnbauten möglichst uneingeschränkt zu erhalten sind, hat die Gemeinde keine Skrupel, die Sirenenanlage auf das Dach des Hauses an der Dorfstrasse 66 (rot) zu stellen. Auch stört es die Gemeinde nicht, die gültigen Vorschriften, nämlich Bauausschreibung zu unterlaufen. Wie stellt sich die Gemeindeverwaltung zu einem solchen, nach meiner Meinung, ungesetzlichen Handeln?

Erwägungen

Formell handelt es sich hier nicht um eine Einwendung gegen die Nutzungsplanung, sondern um eine allgemeine Anfrage.

Es ist richtig, dass das Gebäude Dorfstrasse 66 zur Festlegung als rot bezeichnete Baute vorgesehen ist. Die Vorschriften zu den rot bezeichneten Bauten beziehen sich jedoch auf die Fassade, die Volumetrie, Stellung, die Dachgestaltung. Das Gebäude Dorfstrasse 66 mit den Alterswohnungen ist zudem im kommunalen Inventar enthalten. Eine Sirenenanlage dient dem Schutz bzw. der Warnung der Bevölkerung in Notfällen. Das öffentliche Interesse an einer Sirenenanlage ist damit hoch. In solchen Fällen bei welchen ein hohes öffentliches Interesse an zwei sich etwas widersprechenden Anliegen (Bevölkerungsschutz und Schutz des Ortsbildes/Dachlandschaft) bestehen, ist eine Interessenabwägung erforderlich, welche im vorliegenden Falle zu Gunsten des Bevölkerungsschutzes entschieden wurde. Bei einem Testlauf zeigte sich, dass die bestehende Sirenenanlage defekt war. Derartige Anlagen dürfen neu nur noch auf öffentlichen Bauten erstellt werden, damit kam nur das Gebäude Dorfstrasse 66 oder die Schule in Frage. Da der Standort auf der Schule für die Alarmierung weniger gut geeignet ist und da auf dem Gebäude Dorfstrasse 66 eine alte Funkantenne bestand, wurde der Standort auf Dorfstrasse 66 vorgesehen.

Für die Anlage bestehen keine Spielräume betreffend Grösse, Farbe oder Form. Es handelt sich um streng vorgegebene normierte Anlagen. Aufgrund des kaum vorhandenen Spielraumes betreffend Standort und Gestaltung sowie wegen der Dringlichkeit des Ersatzes wurde das Verfahren auf das Anzeigeverfahren beschränkt.

Beschluss

Die Anfrage wurde hiermit beantwortet.

Einwendung 5.3

Es sei den Einwendern vor einer weiteren Entscheidung Gelegenheit zu geben, im Rahmen einer Anhörung und eines Augenscheines ihre Anträge vortragen und begründen zu können.

Erwägungen

Die Einwender können sich vor der Gemeindeversammlung im Rahmen der Auflage in vorliegenden Bericht über die Behandlung der Einwendungen informieren. Die Vorlage kann zu diesem Zeitpunkt erneut eingesehen werden und wird auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. An der Gemeindeversammlung können Anträge gestellt werden. Die Gemeindeversammlung und damit die Bevölkerung entscheidet. Die persönliche Anhörung vor Ort mit jeder Einwenderschaft ist nicht möglich.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.



Teilrevision Nutzungsplanung

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31109 - 17.3.2022

Festlegungen

K	Kernzone
E	Erholungszone
F	kantonale und regionale Freihaltezone
R	Reservezone

Informationsinhalte

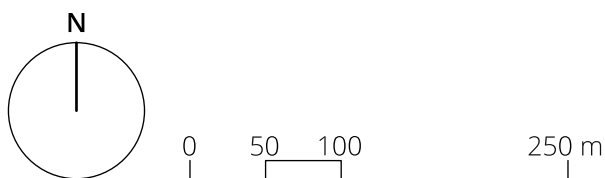
	Gestaltungspläne bestehend
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer

Ergänzungspläne

- Kantonaler Gestaltungsplan Usserdorf,
- Kantonaler Gestaltungsplan Hinterfeld,
- Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Fuchsloch,

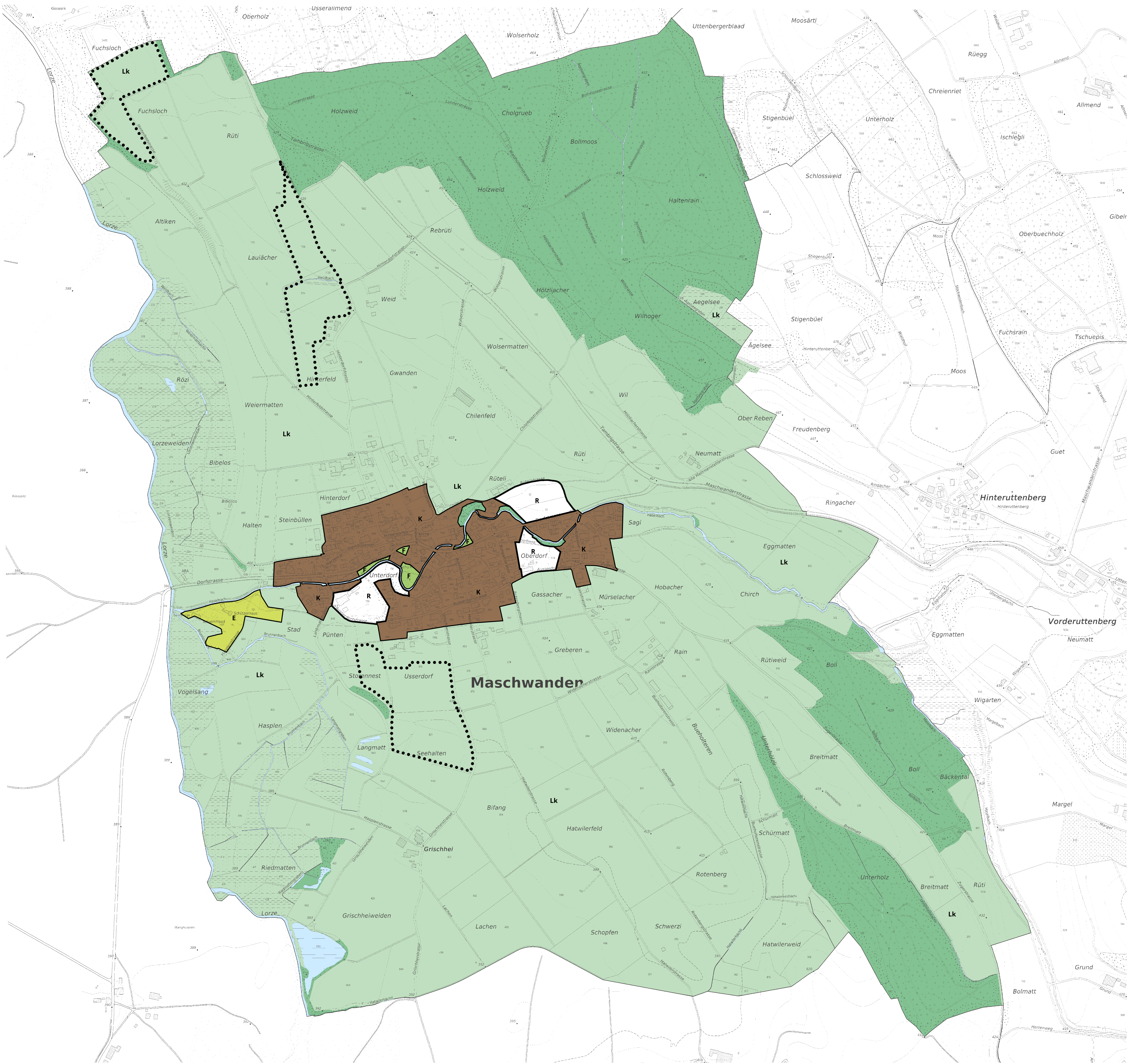
Empfindlich-
keitsstufe (ES)

genehmigt am 10.9.2010
genehmigt am 18.10.1996
genehmigt am 3.5.1994



Bearbeitung: Jennifer Zürcher
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 12. November 2019
Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 12. November 2019





Kanton Zürich
Gemeinde Maschwanden

Revision Nutzungsplanung

WALDABSTANDSLINIEN
DÖRFLE

1:500

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

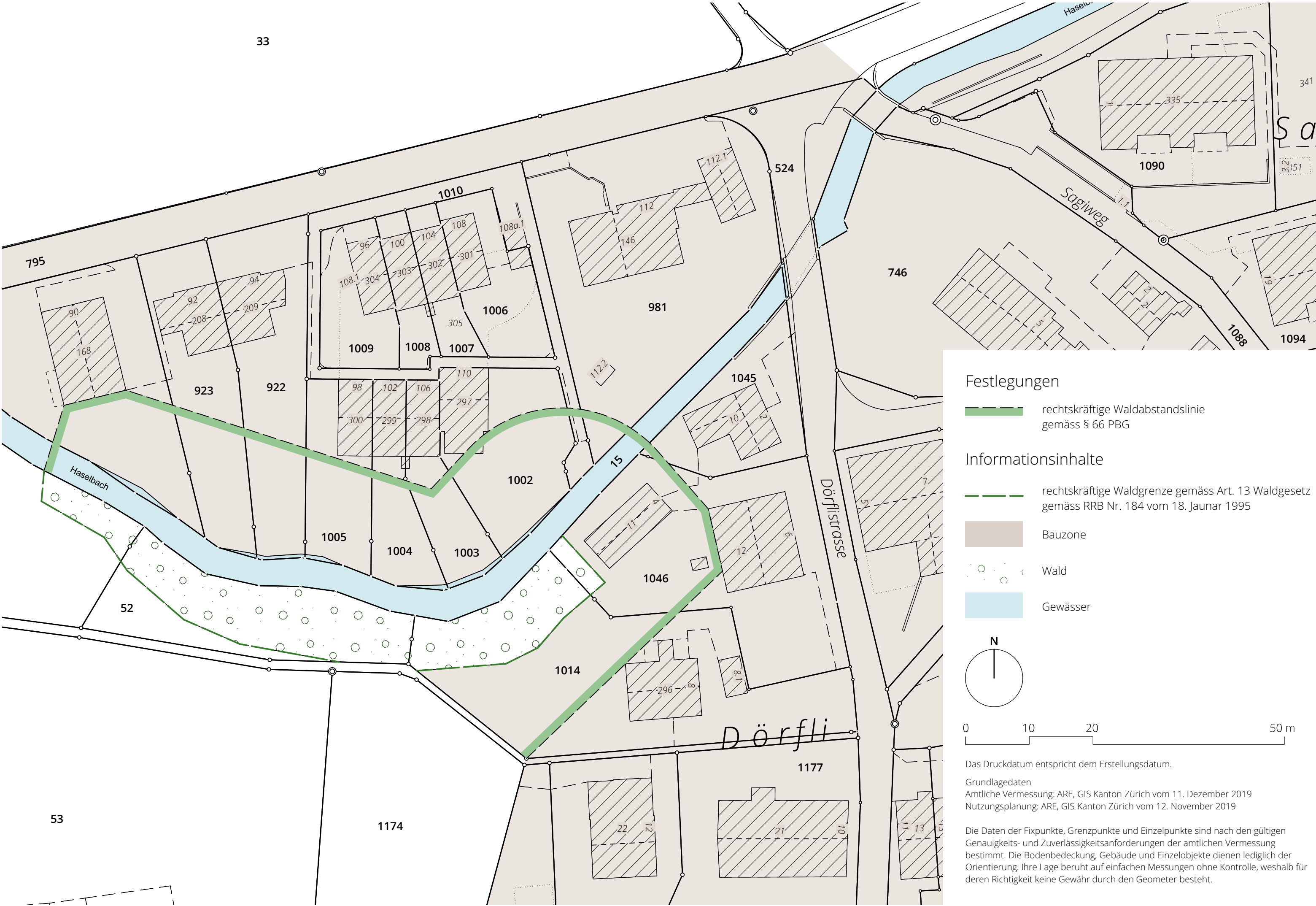
BDV-Nr.

SUTER
VON KÄNEL
WILD

Planer und Architekten AG

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

31109 - 17.3.2022





Revision Nutzungsplanung

WALDABSTANDSLINIEN RISI UND RÜTELI

1:500

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

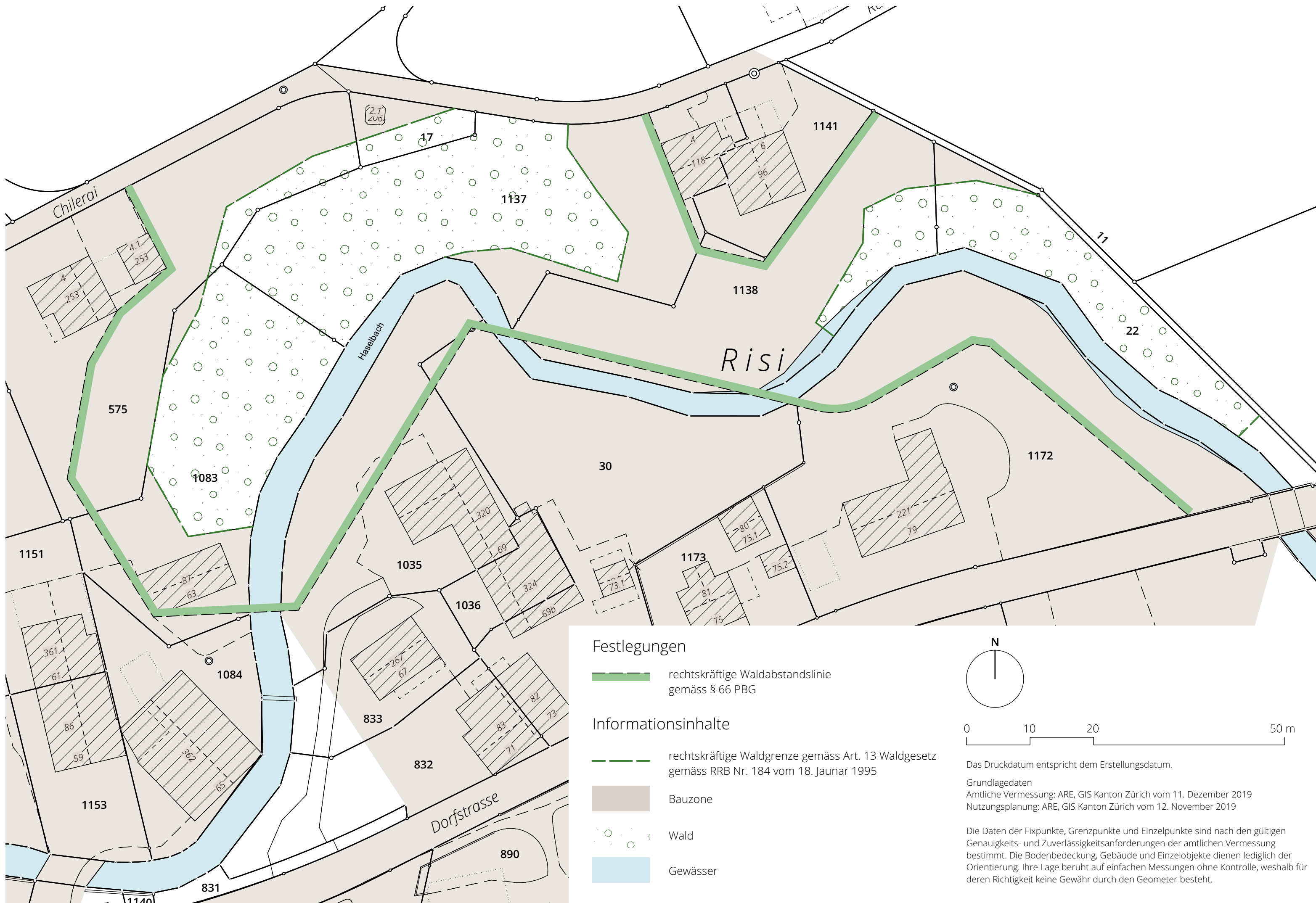
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31109 - 17.3.2022



Kanton Zurich
Gemeinde Maschwanden

Revision Nutzungsplanung

KERNZONENPLAN

1:1000

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

31109 - 17.3.2022

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Förlibuckstrasse 30, 8005 Zurich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Festlegungen

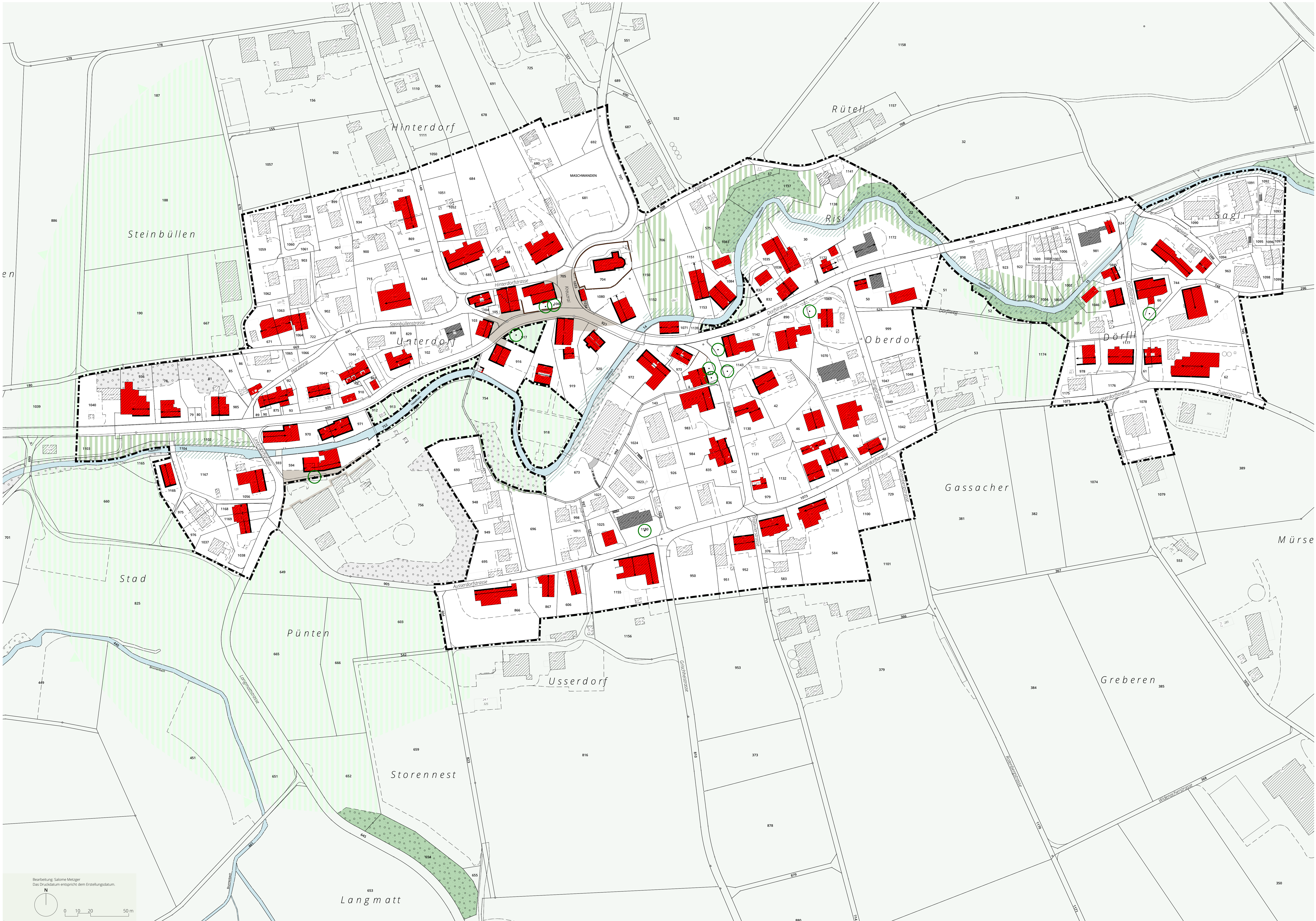
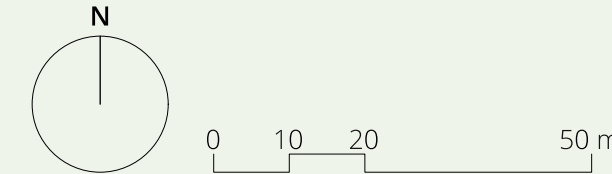
- Kernzongrenze
- rot bezeichnete Bauten - prägende Bauten
- grau bezeichnete Bauten
- wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
- Platzräume
- Freiräume
- Bachraum
- raumwirksame Mauern
- markanter Baum

Informationsinhalte

- Bestehendes Gebäude mit Firstlinie
- Freiraum ausserhalb Kernzone
- Platz- und Strassenraum ausserhalb Kernzone
- Flächen ausserhalb Kernzone
- Gewässer
- Wald
- bestockte Fläche

Grundagedaten
Amtliche Vermessung ARE, GIS Kanton Zurich vom 11. Dezember 2019
Nutzungsplanung ARE, GIS Kanton Zurich vom 12. November 2019
Kantonales Ortsbildinventar (KOBI) Stand Festsetzung 27. August 2019
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Flächenbedeutung, Gebäude und Einzelspekte dienen lediglich der Orientierung; ihre Lage beruht auf einrichtlichen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Bearbeitung: Salome Metzger
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 12.09.2023
Öffentlich einsehbar bis: 12.09.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001993

Publizierende Stelle
Gemeinde Maschwanden, Dorfstrasse 54, 8933 Maschwanden

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8933 Maschwanden

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Maschwanden wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Maschwanden an der Gemeindeversammlung vom 13.06.2022 genehmigt und von der Baudirektion mit Verfügung ARE 0336/23 vom 07.06.2023 unter Vorbehalt von Dispositiv II, Art. 41 BZO Verzicht auf eine Mehrwertabgabe, genehmigt.

Gegen Art. 22 BZO wurde fristgerecht Rekurs erhoben. Für diesen Artikel gilt deshalb die aufschiebende Wirkung.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 01.09.2023 sind keine weiteren Rekurse zu verzeichnen, weshalb die teilweise genehmigte Teilrevision der Nutzungsplanung im Übrigen in Rechtskraft erwachsen ist. Sie tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Maschwanden
Dorfstrasse 54
8933 Maschwanden