Protokoll Gemeindeversammlung

19. September 2022	19.00 bis 00.15 Uhr	Mehrzweckhalle, Looren
20. September 2022 (Fortsetzung)	19.00 bis 23.15 Uhr	
Vorsitz	Yves Keller, Gemeindepräsident	
Stimmenzähler/innen	Dina Bachmann, Aeschstrasse 53, 8127 Forch Monika Jensen, Oberdorfstrasse 5, 8124 Maur Monika Jud, Bachtelstrasse 21, 8123 Ebmatingen Doris Lehmann, Karoweg 1, 8127 Forch Hamide Marovca, Zelglistrasse 9, 8122 Binz Marianne Vontobel, Dorfacherstrasse 8a, 8127 Forch	
Anzahl Stimmberechtigte	305 Personen am 19. September 2022 (anfangs 295)	
Anzahl Stimmberechtigte	214 Personen am 20. September 2022	
Protokoll	Christoph Bless, Gemeindeschreiber	

Die formelle Eröffnung wird von Gemeindepräsident Yves Keller vorgenommen. Nichtstimmberechtigte – darunter Vertreterinnen und Vertreter der Presse, der Gemeindeverwaltung sowie Gäste – bittet er, in den vordersten Reihen Platz zu nehmen und sich der Stimme zu enthalten. Nach der Begrüssung weist er auf die ordnungsgemässe Publikation und Aktenauflage hin.

Speziell willkommen heisst er auch alle Personen, die heute das erste Mal an einer Gemeindeversammlung teilnehmen. An der Gemeindeversammlung wirken der Ortsplaner, Michael Camenzind und der Leiter Hochbau und Planung, René Jud, unterstützend mit.

Auf Anfrage des Gemeindepräsidenten geben sich keine weiteren Nicht-Stimmberechtigte zu erkennen. Aus der Versammlung werden keine Zweifel gegen die Stimmberechtigung einzelner Personen erhoben, und die vorgeschlagenen Stimmenzählenden werden bestätigt. Yves Keller informiert, dass die Gemeindeversammlung zur Unterstützung der Protokollführung auf Ton aufgezeichnet wird.

Der Gemeindepräsident gibt folgende Traktanden für die heutige Gemeindeversammlung bekannt:

1. Totalrevision Richt- und Nutzungsplanung
   A Traktandum A: Revision kommunaler Richtplan Verkehr
   B Traktandum B: Revision Nutzungsplanung
2. Anfrage nach § 17 Gemeindegesetz

Totalrevision Richt- und Nutzungsplanung
A Revision kommunaler Richtplan Verkehr

G-Nr. 71

ANTRAG DES GEMEINDERATS

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der kommunale Richtplan Verkehr, bestehend aus dem Gesamtplan im Massstab 1:5'000 vom 20. Juni 2022 und dem Richtplantext vom 20. Juni 2022, wird festgesetzt.

2. Die Richtplanung mit den entsprechenden Richtplankarten Teil Strassennetz, Teil Radweg- und Fusswegnetz sowie Teil Öffentlicher Verkehr vom 19. Dezember 2001 wird aufgehoben.

3. Der Bericht zur Mitwirkung vom 20. Juni 2022 wird zur Kenntnis genommen.

4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den kommunalen Richtplan Verkehr zu genehmigen.

5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Rekurs- oder Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Referat Urs Rechsteiner, Ressortvorsteher Hochbau und Planung

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat den kommunalen Richtplan geprüft. Der kommunale Richtplan legt in Ergänzung zu den kantonalen und regionalen Festlegungen das Strassennetz, die öffentlichen Parkierungsanlagen, Fusswege, Velorouten von kommunaler Bedeutung sowie verkehrsberuhigte Gebiete fest. Die Anpassung des kommunalen Richtplanes hat keine finanziellen Konsequenzen für die Gemeinde Maur. Der Richtplan enthält keine konkreten Projekte, sondern gibt lediglich eine Strategie und Stossrichtung vor.

Aus diesem Grund gibt die Rechnungsprüfungskommission keine Empfehlung an den Souverän ab, da dieses Geschäft keine finanzpolitische Komponente beinhaltet.

WEISUNG

1. Das Wesentliche in Kürze

Warum eine Revision?
Der rechtskräftige kommunale Richtplan Verkehr wurde am 19. Dezember 2001 von der Baudirektion genehmigt. Die Richtplanfestlegungen sind nach rund 20 Jahren veraltet. Eine Revision des Richtplans Verkehr drängt sich auf, zumal sich auch die raumplanerischen Rahmenbedingungen und gesetzlichen Vorgaben geändert haben.

Konzeptionelle Basis
Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK bezeichnet verschiedene Ziele zur künftigen Organisation des Verkehrs auf dem gemeindlichen Strassennetz, die Eingang in den Richtplan Verkehr fanden.

Inhalte und Wirkung
Der kommunale Richtplan Verkehr legt in Ergänzung zu den kantonalen und regionalen Festlegungen das Strassennetz, die öffentlichen Parkierungsanlagen, Fusswege, Velorouten von kommunaler Bedeutung sowie verkehrsberuhigte Gebiete fest. Er definiert damit die Groberschliessung des Siedlungsgebiets und legt fest, für welche Verkehrsinfrastruktur die Gemeinde zuständig ist. Die Festlegungen werden einerseits im Richtplantext umschrieben bzw. erläutert und andererseits im zugehörigen Verkehrsrichtplan 1:5'000 dargestellt.

Der kommunale Richtplan Verkehr ist behördenverbindlich und nicht parzellenscharf. Die im Verkehrsplan festgelegten Ziele und Massnahmenpläne sind als Auftrag an den Gemeinderat zu verstehen. Dieser soll die zur Verfügung stehenden Mittel so einsetzen, dass die Entwicklung des Verkehrsgeschehens auf dem Gemeindegebiet im geplanten Sinne erfolgt.

Verkehrspolitische Ziele
1. Sicherheit:
   Die Sicherheit auf dem Strassennetz wird weiter optimiert. Der Gemeinderat setzt sich für eine siedlungsverträgliche Verkehrsorganisation ein, insbesondere auf den Ortsdurchfahrten.
2. Strassenräume:
   Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Strassenräume werden situationsgerecht gestaltet.
3. Attraktive Verbindungen zwischen den Ortsteilen:
   Das Netz für die Fussgänger/innen und Velofahrer/innen wird sicher ausgestaltet und weiter optimiert.
4. Naherholungsnetz:
   Die Verbindungen in die Natur- und zu den Naherholungsräumen sind so zu gestalten und auszurüsten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
5. ÖV fördern:
   Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass alle Ortsteile gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind.

Mitwirkung
Bereits im Rahmen des REK konnte die Bevölkerung auf einer Online-Karte auf Schwachstellen im Fuss- und Velonetz hinweisen. Der Bericht «Ergebnis des informellen Mitwirkungsverfahrens zum Verkehrsplanentwurf» fasst sämtliche eingegangenen Hinweise zusammen und ist als Ergänzung des Richtplantextes zu verstehen.

Der Richtplan Verkehr wurde zusammen mit der Nutzungsplanung vom 8. Oktober 2021 bis zum 7. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde das Dossier dem Kanton zur Vorprüfung und der Planungsregion ZPG sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Insgesamt (Richt- und Nutzungsplanung) wurden 141 Schreiben mit rund 112 Änderungsanträgen sowie Anregungen eingereicht (ohne ZPG, ZPP und Kanton). Sämtliche Eingaben wurden auf die Vereinbarkeit mit den kommunalen Entwicklungsgrundsätzen geprüft. Wo möglich und sinnvoll, fanden die Änderungsanträge Eingang in die Richtpläne.

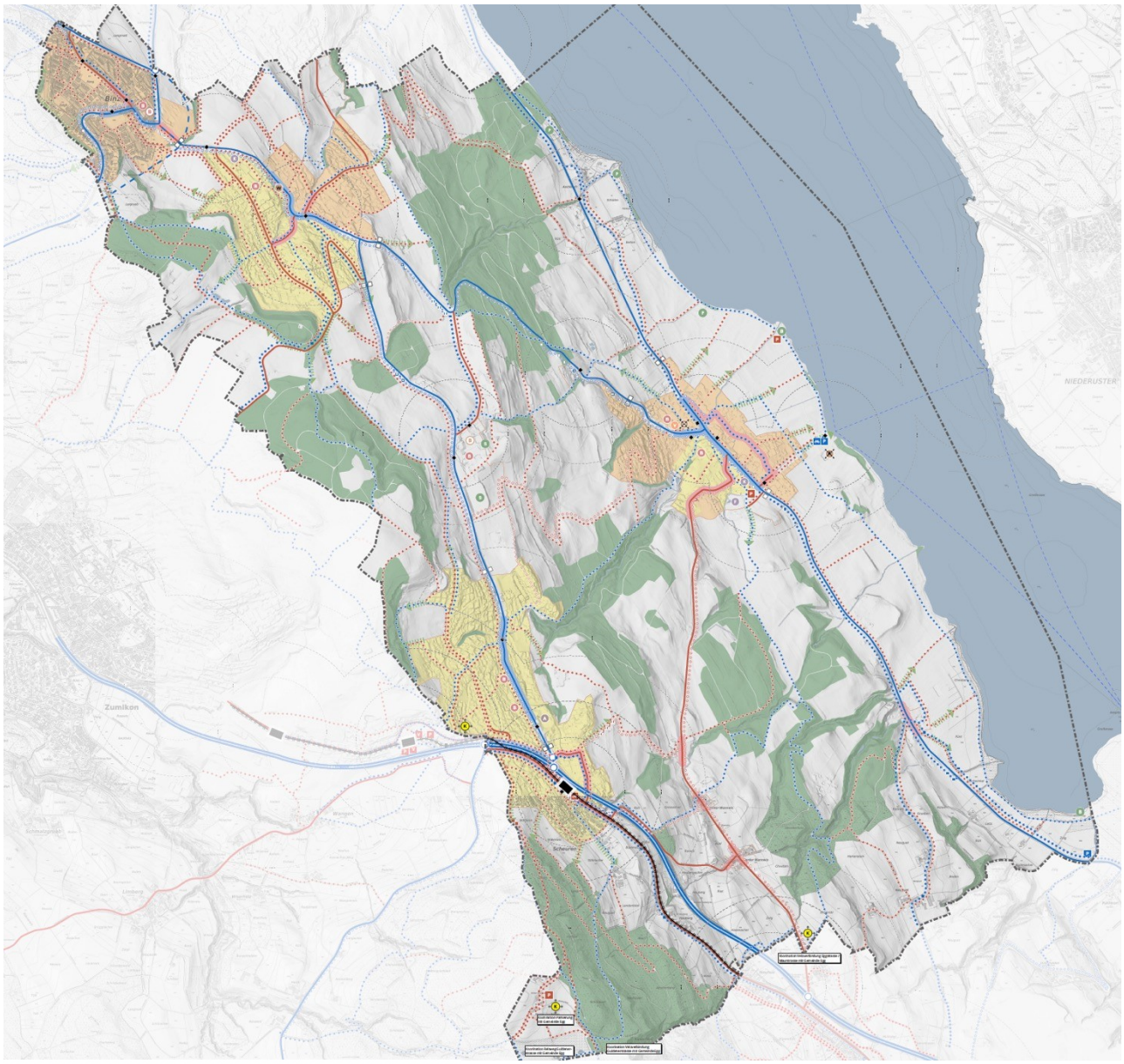
Über das detaillierte Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate «Bericht zur Mitwirkung» Auskunft. Darin enthalten sind auch Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung.

Auswirkungen
Die Festlegungen im kommunalen Richtplan entfalten eine behördenverbindliche Wirkung. Mit dem zustimmenden Beschluss der Gemeindeversammlung wird der Gemeinderat angewiesen, das Verkehrsgeschehen im Sinne der Festlegungen im kommunalen Richtplan Verkehr zu lenken und zu organisieren.

2. Schlusswort des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass mit dem revidierten Richtplan Verkehr eine gute Gesamtschau für die Realisierung von Einzelprojekten geschaffen wird. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Anhang Übergeordnete Festlegungen



ERLÄUTERUNGEN DES RESSORTVORSTEHERS

Der Ressortvorsteher Hochbau und Planung, Urs Rechsteiner, erläutert die Vorlage anhand einer PowerPoint-Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf die behördliche Broschüre, welche unter www.maur.ch (Gemeindeversammlung) abrufbar ist.

STELLUNGNAHME DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

RPK-Mitglied, Karin Stamm, verweist auf die vorerwähnte Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission.

DISKUSSION

Aufgrund der hohen Komplexität der Geschäfte weist Gemeindepräsident Yves Keller darauf hin, dass die Pläne, Texte und Artikel Schritt für Schritt in einzelnen Tranchen - nicht wie sonst üblich an Gemeindeversammlungen - thematisiert werden. Er schlägt deshalb vor, für die gesamte Totalrevision der Richt- und Nutzungsplanung auf Rückkommensanträge zu verzichten, damit die einzelnen Teilschritte innert zumutbarer Zeit erledigt werden können.

Yves Keller lässt über diesen **Antrag** abstimmen. Diesem **wird mit offensichtlichem Mehr zugestimmt.**

Alfio Zweifel möchte wissen, ob sich der Gemeinderat schon Gedanken zu einer allfälligen Überdachung der Autobahn im Teilstück Scheuren gemacht hat und beim Kanton vorstellig wurde.

Urs Rechsteiner bestätigt, dass dies bis jetzt beim Gemeinderat und im Rahmen dieses Richtplans Verkehr noch kein Thema war und nimmt diese Anregung gerne auf.

Jörg Emch stellt fest, dass man am See fast nicht mehr spazieren kann, ohne dass man Fahrrädern ausweichen muss oder umgekehrt.

Urs Rechsteiner informiert, dass der Veloweg um den Greifensee eine überregionale Angelegenheit ist und in die Zuständigkeit des Kantons fällt. Der Kanton plant diesbezüglich demnächst eine digitale Informationsveranstaltung, an der auch die Entflechtung des Velo- und Fussgängerverkehrs Thema sein wird. Der Gemeinderat wird sich hier im Rahmen seiner Möglichkeiten einbringen.

Alex Gantner erkundigt sich nach dem Stand der Dinge zu den Projekten Ortsdurchfahrten Aesch und Maur Dorf.

Urs Rechsteiner informiert, dass der Gemeinderat sich schon mehrfach beim Kanton nach den beiden Projekten erkundigt und dabei erfahren hat, dass der Kanton im Frühling 2023 den Bau in Aesch vorantreiben will.

Konrad Hofstetter möchte gerne zusätzliche Informationen zum Parkplatzregime im Zusammenhang mit Tempo 30.

Ressortvorsteher Sicherheit und Kultur, Thomas Hügli, bestätigt, dass das Parkplatzregime kurz vor der Einführung steht und die entsprechenden Vorarbeiten getätigt wurden. Aufgrund von Rekursen ist der Start zurzeit aber noch blockiert. Sobald der Bezirksrat hier entschieden hat, wird der Gemeinderat selbstverständlich wieder informieren.

Gabrielle Rüfenacht möchte wissen, ob eine ÖV-Verbindung von Aesch nach Maur geplant ist.

Yves Keller informiert, dass mangels dieser Verbindung ein Ruftaxi im Einsatz ist und der Gemeinderat sich im Rahmen seiner Möglichkeiten auch für diese ÖV-Verbindung einsetzt.

Urs Rechsteiner ergänzt, dass der Gemeinderat im Rahmen von ÖV-Vernehmlassungen und Gesprächen mit dem Kanton laufend versucht, Verbesserungen im ÖV-Netz zu erzielen.

Konrad Hofstetter stellt den Antrag, die ZVV-Taifzone 121 zu erweitern, so dass auch Maur darin enthalten ist.

Yves Keller macht darauf aufmerksam, dass Tarifzonen nicht durch die Gemeinde bestimmt werden können und dafür der ZVV zuständig ist.

ANTRÄGE

Samuel Eberli möchte eine Verbesserung der Verkehrssicherheit beim Knoten zur Wassberg- und Kantonsstrasse erreichen. Dazu erachtet er auch eine Temporeduktion als zielführend.

Er stellt folgenden Antrag zur Richtplankarte:
Die rote Fläche «Strassen mit Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit» soll bis zur Wassbergstrasse erweitert werden.

Abstimmung Änderungsantrag Samuel Eberli
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 60 Stimmen
Antrag Samuel Weber = **171 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

Evelyne Zwick stellt den Antrag, die Stuhlenstrasse mit Tempo 40 anstatt 30 flüssiger zu gestalten. Sie begründet dies unter anderem mit der durch Lastwagen überlasteten Strasse und damit verbundenem Feinstaub.

Ortsplaner Michael Camenzind informiert, dass die Stuhlenstrasse in der Richtplankarte bereits als Strassenraum gekennzeichnet ist, der vertieft angeschaut werden muss. Er weist darauf hin, dass eine Signalisationsänderung nicht in die Beschlusskompetenz der Gemeindeversammlung fällt und ein solcher Antrag somit nicht möglich ist.

Evelyne Zwick ist nicht klar, weshalb an der heutigen Versammlung nicht über Tempo-Limiten abgestimmt werden kann.

Michael Camenzind präzisiert seine vorherige Antwort mit dem Hinweis, dass im Richtplan keine Tempo-Limiten oder Signalisationsänderungen beschlossen werden können. Dafür braucht es eine Verfügung der Kantonspolizei. Im Richtplan werden nur die Grundsätze und verkehrspolitische Stossrichtung verankert.

Alex Gantner stellt folgende Änderungsanträge zum Richtplantext:

Kapitel 4.1: Verkehrspolitische Ziele, Leitgedanken
Neuer Punkt 3 zu Ortsdurchfahrten: Den Bedürfnissen für die Parkierung entlang der Ortsdurchfahrten wird eine gebührende Beachtung geschenkt.

Abstimmung Änderungsantrag Alex Gantner
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 97 Stimmen
Antrag Alex Gantner = **161 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

Kapitel 4.3: Verkehrsberuhigte Quartiere, Festlegungen, Maur
Burg (inkl. Friedhofstrasse)

Abstimmung Änderungsantrag Alex Gantner
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **144 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Alex Gantner = 89 Stimmen

Richtplan, Kap. 4.4: Strassen mit besonderen Massnahmen, Festlegungen, Maur
Zusätzlich: Friedhofstrasse, geplant

Abstimmung Änderungsantrag Alex Gantner
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **153 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Alex Gantner = 56 Stimmen

Daniel Gertsch stellt folgenden Antrag zum Richtplantext:
Ziel 5 ergänzen: ÖV-Vernetzung Ortsteile inkl. Randzeiten

Abstimmung Änderungsantrag Daniel Gertsch
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 70 Stimmen
Antrag Daniel Gertsch = **170 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

SCHLUSSABSTIMMUNG

Die Gemeindeversammlung fasst mit offensichtlichem Mehr folgenden

Beschluss

Die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr wird gemäss Antrag des Gemeinderats und mit den vorerwähnten Änderungsanträgen genehmigt.

Totalrevision Richt- und Nutzungsplanung
B Revision kommunale Nutzungsplanung

G-Nr. 72

ANTRAG DES GEMEINDERATS

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Revision der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung (BZO), Zonenplan und den Kernzonenplänen Binz, Ebmatingen, Maur, Aesch, Forch, Uessikon, Vorder-Wannwis, Hinter-Wannwis und Stuhlen wird festgesetzt.

2. Der Bericht zur Mitwirkung sowie die Erläuterungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) werden zur Kenntnis genommen.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Nutzungsplanung zu genehmigen.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Rekurs- oder Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Referat Urs Rechsteiner, Ressortvorsteher Hochbau und Planung

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und neben dem Gemeinderatsbeschluss noch weitere Informationen angefordert und geprüft. Der Fokus lag dabei ausschliesslich auf den finanziellen Folgen oder Risiken, welche die Revision der Nutzungsplanung mit sich bringt. Die Rechnungsprüfungskommission nimmt zu den folgenden Bereichen Stellung:

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Rechnungsprüfungskommission hat die von der kantonalen Verfahrensstelle erstellte Prognose über den kantonalen Mehrwertausgleich geprüft. Es sind darauf 9 Grundstücke aufgeführt, wovon das Gemeindegrundstück in Aesch (Brünneli) mit einem Mehrwert von CHF 3'026'688 den grössten Anteil am gesamten Mehrwert von CHF 3'222'517 hat. Dieser Mehrwert wird mit 20 % vom Kanton besteuert, somit beträgt die Abgabe (einmalige Kosten für die Gemeinde Maur) CHF 644'503. Diese Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung oder Überbauung des jeweiligen Grundstückes fällig. Trotzdem stellt sich bei besagtem Grundstück in Aesch die Frage, ob die Kosten von über CHF 600'000 im Verhältnis stehen zum Nutzen, den eine allfällig neu errichtete Überbauung in Aesch bringen würde.

Risiko der Vergütung einer allfälligen Enteignung

Die Rechnungsprüfungskommission hat das mehrfach erwähnte Gutachten eines Anwalts bei der Gemeinde angefordert. Dieses ist per Stand Ende Juli erst in Bearbeitung und konnte der Rechnungsprüfungskommission daher nicht ausgehändigt werden. Die Rechnungsprüfungskommission kann sich daher lediglich auf eine unverbindliche Information des Anwalts stützen, welche der Rechnungsprüfungs-kommission von der Gemeinde weitergeleitet wurde. Daraus geht hervor, dass tendenziell kein Risiko von Kostenforderungen aufgrund von Enteignungen durch die Revision der Nutzungsplanung zu erwarten sind. Eine allgemeingültige Aussage sei gemäss Anwalt nicht möglich. Aufgrund dieser unklaren Ausgangslage sieht die Rechnungsprüfungskommission ein potentielles Risiko von Rechtsklagen und den damit verbundenen administrativen Kostenfolgen. Sollten allenfalls Rechtsklagen erfolgreich sein, wird dies weitere Kosten nach sich ziehen.

Weitere zu erwartende finanziell relevante Änderungen
Die Rechnungsprüfungskommission hat sich bei der Gemeinde nach weiteren bekannten oder erwarteten finanziellen Änderungen erkundigt, namentlich nach einer allfälligen Erhöhung von Stellenprozenten oder benötigten Beratungsleistungen durch die neue Nutzungsplanung. Es werden keine derartigen Kosten erwartet und es sind daher auch keine eingeplant. Bezüglich einer allfälligen Veränderung der Steuererträge wurden keine Abklärungen und Berechnungen gemacht. Die Rechnungsprüfungskommission anerkennt, dass eine solche Berechnung sehr komplex und auf einer Vielzahl von Annahmen basieren würde, was die Aussagekraft mindern würde.
Die Rechnungsprüfungskommission würde es trotzdem begrüssen, wenn bei künftigen Geschäften auch bei schwierig zu berechnenden finanziellen Folgen zumindest eine Annäherungsrechnung mit Nennung der Annahmen gemacht werden würde.

Kommunale Mehrwertabgaberegelung
Die kommunale Mehrwertabgaberegelung wurde im Vorfeld dieser Revision ausgeklammert, diese Regelung wird zu einem späteren Zeitpunkt als separate Vorlage zur Abstimmung gelangen. Daher ergeben sich aufgrund dieser Revision keine finanziellen Konsequenzen aus der kommunalen Mehrwertabgaberegelung.

Zusammenfassend kommt die Rechnungsprüfungskommission zum Schluss, dass aus der Revision der Nutzungsplanung einmalige Kosten von CHF 644'503 aus der kantonalen Mehrwertabgabe resultieren. Weitere Kosten sind aus heutiger Sicht von der Gemeinde weder erwartet noch geplant. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Revision der Nutzungsplanung zu genehmigen.

WEISUNG

1 Das Wesentliche in Kürze

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

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

Die Erhaltung der räumlichen Qualitäten von Maur ist das übergeordnete Ziel der Gemeindeentwicklung. Die Ortsplanung wird durch die Gemeinde auf folgende Grundsätze ausgerichtet:

1. Mit Bezug zur Landschaft bauen
   - Maur strebt ein gemässigtes Wachstum, angepasst an die bestehende Infrastruktur, an.
   - Die Raumentwicklung der Ortsteile berücksichtigt die landschaftlichen Qualitäten, die durch die Lage im Naturraum zwischen dem Pfannenstiel und dem Greifensee bestimmt werden.
   - Den Übergang von der Siedlung zur Landschaft bilden wir schonungsvoll aus.
2. Bauland haushälterisch nutzen
   - Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit guter Qualität. Es wird kein neues Bauland eingezont.
   - Der Gemeinderat steuert die Siedlungserneuerung. Die vorhandenen Nutzungsreserven sollen bei der Erneuerung genutzt werden.
3. Ortskerne aufwerten und stärken
   - Die Ortskerne werden baulich verdichtet. Mit Neubauten und aufgewerteten Freiräumen stärken wir die Ortskerne.
4. Attraktive Verbindungen zwischen den Ortsteilen schaffen

- Das Angebot für den Langsamverkehr (Fussgänger/-innen und Velofahrer/-innen) wird weiter optimiert.

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

Bestandteile der Revision
Folgende Planungsinstrumente sind Gegenstand der Revision:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Ergänzungspläne für die Kernzonen: Binz, Ebmatingen, Maur, Aesch und Forch
- Ergänzungspläne für die Kernzonen Weiler: Uessikon, Vorder-Wannwis, Hinter-Wannwis und Stuhlen

Im Zonenplan sind die zur Beschlussfassung beantragten Änderungen markiert und beschriftet. Die rechtskräftigen, beziehungsweise die beantragten neuen Bestimmungen sind in einer synoptischen BZO-Fassung im Anhang ersichtlich. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält Hintergrundinformationen und Erläuterungen zu den Revisionsinhalten. Gegenstand der Aktenauflage ist überdies der Bericht zur Mitwirkung, in dem das Ergebnis der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung zusammengefasst ist.

Von der Revision ausgeklammerte Themen
Nicht Gegenstand dieser Revision sind:

- die Gewässerabstandslinien
- die Waldabstandslinienpläne
- die kommunale Mehrwertabgaberegelung

Hauptthemen der Revision
Harmonisierung der Baubegriffe:

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen (autonomer Vollzug). Die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und zwei weiterer Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) revidieren. Die neuen Baubegriffe und Messweisen führen zu mehreren technischen Anpassungen in der BZO von Maur.

Kernzonenbestimmungen und die Kernzonenpläne:

Der dörfliche Charakter von Maur und die historischen Kerne sollen erhalten bleiben. Für Erneuerungen oder Neubauten soll Raum bestehen. Die Entwicklung steht immer unter dem Grundsatz, dass der Charakter der Kernzonen erhalten und gestärkt wird. Die Kernzonenbestimmungen werden unter Berücksichtigung dieser Grundsätze flexibilisiert und präzisiert.

Die neue BZO gibt den Grundeigentümern mehr Spielraum, da das erste Nutzgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden darf und nicht mehr vollständig in das Erdreich ragen muss. Die zulässige Fassadenhöhe wird im Interesse der Einordnung von Neubauten in den ortsbaulichen Kontext in den Ortskernen auf 9.5 m festgelegt. Erfahrungsgemäss sind Nutzflächen im zweiten Dachgeschoss problematisch zu belichten. Sie besitzen zudem keine Balkone. Gebäude mit zwei Dachgeschossen verfügen oft über ungünstige Gebäudeproportionen. Daher soll bei Neubauten künftig nur ein Dachgeschoss erlaubt sein. Der Regelungsvorschlag des Gemeinderats (3 VG + 1 DG anstelle 1 UG + 2 VG + 2 DG) führt zu gut nutzbaren Gebäuden, die in die Kernzonenstruktur und

das Ortsbild integriert werden können. Die Gesamthöhe der Gebäude bleibt in der neuen BZO im Vergleich zur heutigen Regelung mit 14.5 m unverändert.

Die Festlegungen in den Kernzonenplänen wurden mit Fokus auf die Umgebungsgestaltung und die Erhaltung der wichtigen Aussenräume überarbeitet. In den Kernzonenplänen werden die ortsbildprägenden Bauten, ortsbildrelevante Fassadenstellungen, Freiräume und Hof-, Platz- und Übergangsbereiche bezeichnet sowie markante Bäume und prägende Freiräume festgelegt, die für das Ortsbild besonders wichtig und daher im Grundsatz zu erhalten/übernehmen sind.
Kernzonen Weiler (Uessikon, Vorder-Wannwis, Hinter-Wannwis und Stuhlen):

Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans an das neue Raumplanungsgesetz musste der Kanton seine bisherige Praxis zu den Kleinsiedlungen, die sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, ändern. Gestützt auf das übergeordnete Recht müssen die Bestimmungen zu den Kernzonen Weiler anpasst werden. Der Gebäudebestand darf in den Kernzonen Weiler weiterhin umgenutzt/umgebaut oder im selben Volumen neu aufgebaut werden (allfällige Schutzbestimmungen gehen vor). Hingegen muss die BZO dahingehend angepasst werden, dass, gestützt auf die übergeordneten Vorgaben, auf leeren Grundstücken oder Grundstücksteilen keine Neubauten mehr erstellt werden dürfen. Die Änderung der BZO ist eine Folge des übergeordneten Rechts.

Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt:

Die kantonale Genehmigungsbehörde hat im Vorprüfungsbericht vom 8. März 2022 darauf hingewiesen, dass auf die Ausscheidung einer Weilerkernzone für die Kleinsiedlungen Stuhlen, Uessikon, Hinter-Wannwis und Vorder-Wannwis sowie die dazugehörigen BZO-Bestimmungen vorderhand zu verzichten sei, da das PBG in Bezug auf die Kleinsiedlungen revidiert werden soll. Der Gemeinderat will diese Revision jedoch abschliessen, zumal die neue BZO und die Kernzonenpläne auf die übergeordneten Vorgaben für die Kleinsiedlungen (Art. 33 RPV) abgestimmt wurden. Würde die Revision für die Kernzonen Weiler sistiert, entstünde das Problem, dass die BZO im Widerspruch zur übergeordneten Rechtsprechung steht, zumal die heutige BZO Neubauten in den dafür vorgesehenen Baubereichen erlaubt. Die Entkoppelung der Kernzonen Weiler von der laufenden Revision hätte für die betroffenen Grundeigentümer erhebliche planungsrechtliche Unsicherheiten zur Folge. Mit der Beschlussfassung der BZO und der entsprechenden Kernzonenpläne für die Weiler wird beim Kanton deren Genehmigung beantragt. Der Gemeinderat wird dannzumal prüfen, ob die BZO-Bestimmungen für die Kernzonen Weiler an das neue kantonale Recht angepasst werden müssen. Da die PBG-Revision nicht vor 2026/2027 abgeschlossen sein dürfte, steht der Grundsatz der Planbeständigkeit diesem sachgerechten Vorgehen nicht entgegen, zumal die Gemeinde für die Teilrevision der BZO ebenfalls rund 2 Jahre benötigt. Andernfalls bestünde für die Grundeigentümer für weitere 7 Jahre eine unklare Ausgangslage bei Bauvorhaben auf ihren Grundstücken.

Wohnzone W1:

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

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

a) Die AZ beträgt neu 25 %. Das Untergeschoss darf weiterhin zu 50 % genutzt werden (nicht an AZ anrechenbar). Das Attikageschoss darf gemäss der kantonalen Definition erstellt werden und zählt ebenfalls nicht zur AZ. Damit wird eine reale AZ (unter Berücksichtigung aller Nutzflächen im UG und Attikageschoss) von rund 57.5 % erreicht (siehe nachfolgende Skizze A).

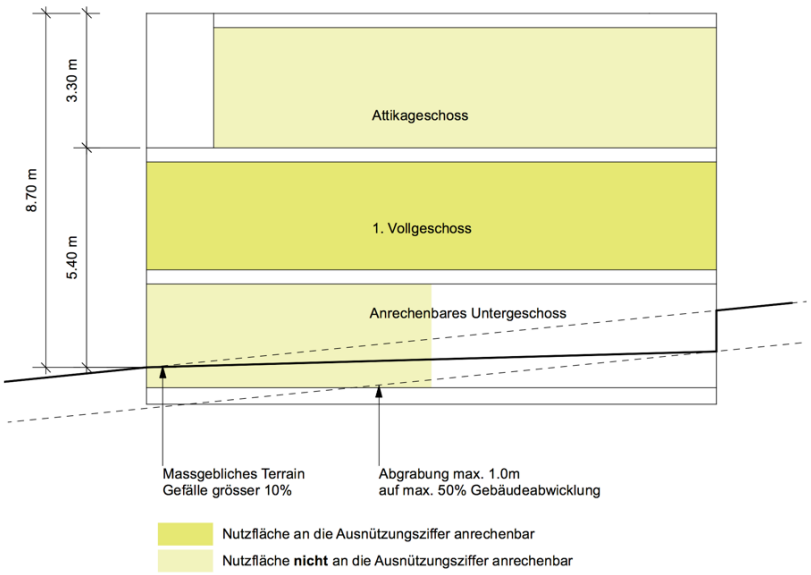
b) Zahlreiche Neubauten zeigen, dass die anrechenbaren Wohnräume in Untergeschossen zu problematischen Abgrabungen und in Kombination mit Tiefgaragensockeln zu überhohen Gebäuden führen. Wird auf Wohnräume in den Untergeschossen verzichtet, erhöht sich die AZ auf 30 %. Damit wird ein Anreiz für ortsbaulich bessere Lösungen geschaffen. Die reale AZ (unter

Berücksichtigung aller Nutzflächen im UG und Attikageschoss) beträgt in diesem Fall rund 54 %, wobei mehr Wohnraum im Vollgeschoss und im Attikageschoss entsteht (siehe nachfolgende Skizze B).

Skizze A

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

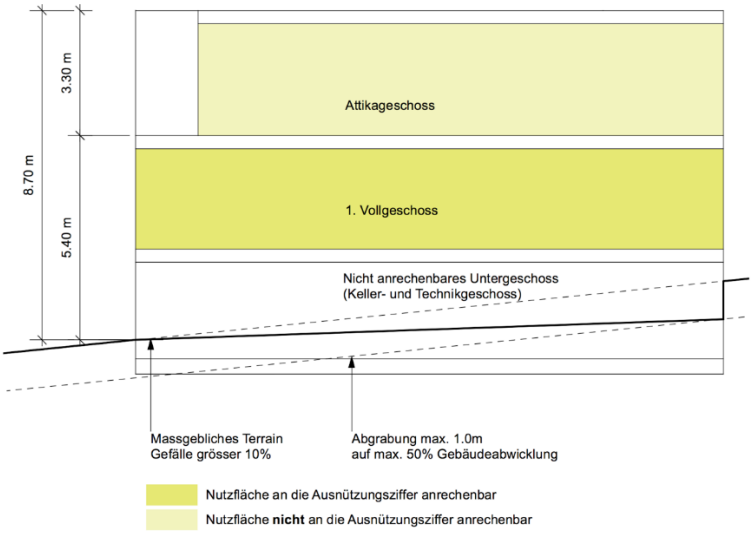
Hinweis:
Im gezeigten Beispiel wird das massgebliche Terrain talseitig nicht abgegraben. Bei Abgrabungen ist die zulässige Fassadenhöhe von 5.4 m auch ab dem gestalteten (abgegrabenen) Terrain einzuhalten.



Skizze B

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

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



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

Siedlungsökologie:

Das grüne Erscheinungsbild in den Wohnquartieren soll erhalten bleiben. Daher wird mit dieser Revision eine Grünflächenziffer eingeführt. Überdies wird die BZO um Bestimmungen zur ökologischen Ausgestaltung des Siedlungsrands ergänzt. Die neue Grünflächenziffer wird differenziert nach den örtlichen Gegebenheiten in den jeweiligen Zonen festgelegt. Sie erfüllt gestalterische, klimatische, entwässerungstechnische und in beschränktem Umfang auch ökologische Funktionen.
Wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer, insbesondere bei Umbauvorhaben, unverhältnismässig erschwert würde, kann der Gemeinderat tiefere Grünflächenziffern gestatten.

Gestaltungsplanpflicht:

- Gebiet Bautacherweg
  Mit dem Gestaltungsplan soll eine besonders gute Integration der Bauten und Anlagen in die dort bestehende Landschaftskammer gewährleistet werden. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist zudem zu prüfen, ob das Areal in eine Wohn- oder Mischzone überführt werden soll. Die dafür erforderliche Zonenplananpassung kann gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan erfolgen.
- Gebiet Brünneli
  Im Rahmen der Mitwirkung zum REK wurde der Wunsch nach einem Quartiertreffpunkt in Aesch geäussert. Die Parzelle Kat.-Nr. 8043 bei der Kreuzung Aeschstrasse–Im Brünneli befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Sie wird von der Freihalte- wieder der Kernzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Ziele der Gestaltungsplanpflicht sind:
  a) Eine ortbaulich überzeugende Überbauung und einen gut gestalteten Quartierfreiraum sicherzustellen;
  b) Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu gewährleisten;
  c) Attraktive Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, die auf die Quartierbedürfnisse abgestimmt sind.

  Der Gestaltungsplan unterliegt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, sofern von den Grundmassen der BZO abgewichen wird. Für die Neueinzonung muss die Gemeinde eine Mehrwertabgabe an den Kanton leisten.

Parkierung:

Im Rahmen der Überarbeitung wird die Möglichkeit geschaffen, dass das Parkplatz-Angebot in den Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse C massvoll reduziert werden kann. Überdies sind neu autoarme Wohnüberbauungen möglich, wenn ein Mobilitätskonzept erstellt wird.

Kommunale Mehrwertabgabe:

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

Mitwirkung
Bereits zum räumlichen Entwicklungskonzept fanden verschiedene Veranstaltungen statt (Inputveranstaltung REK, Online-Mitwirkung, digitale Sprechstunden zu den Konzeptvorschlägen in den einzelnen Ortsteilen).

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Ortsplanungsrevision Maur erfolgte vom 8. Oktober bis zum 7. Dezember 2021. Zudem wurden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Stellungnahme eingeladen. Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage.

Alle eingegangenen Einwendungen und Hinweise wurden in einem Bericht zusammengefasst und abgehandelt. Der erstellte Bericht zur Mitwirkung in der Aktenauflage fasst sämtliche Änderungsanträge und Stellungnahmen des Gemeinderats zu den jeweiligen Begehren zusammen.

Kantonale Vorprüfung
Unter der Federführung des Amts für Raumentwicklung haben die kantonalen Amtsstellen mit Schreiben vom 8. März 2022 zur Totalrevision der Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen. Die Genehmigungsbehörde würdigt die stringente und übersichtliche Planung. Die Erarbeitung des REK als Grundlage für die Planung wird begrüsst und die aufgeteilte Berichterstattung in Richt- und Nutzungsplanung wird als sinnvoll erachtet.

Die kantonalen Auflagen wurden grossmehrheitlich umgesetzt. Es verbleibt die erwähnte Meinungsdifferenz zu den Kernzonen Weiler.

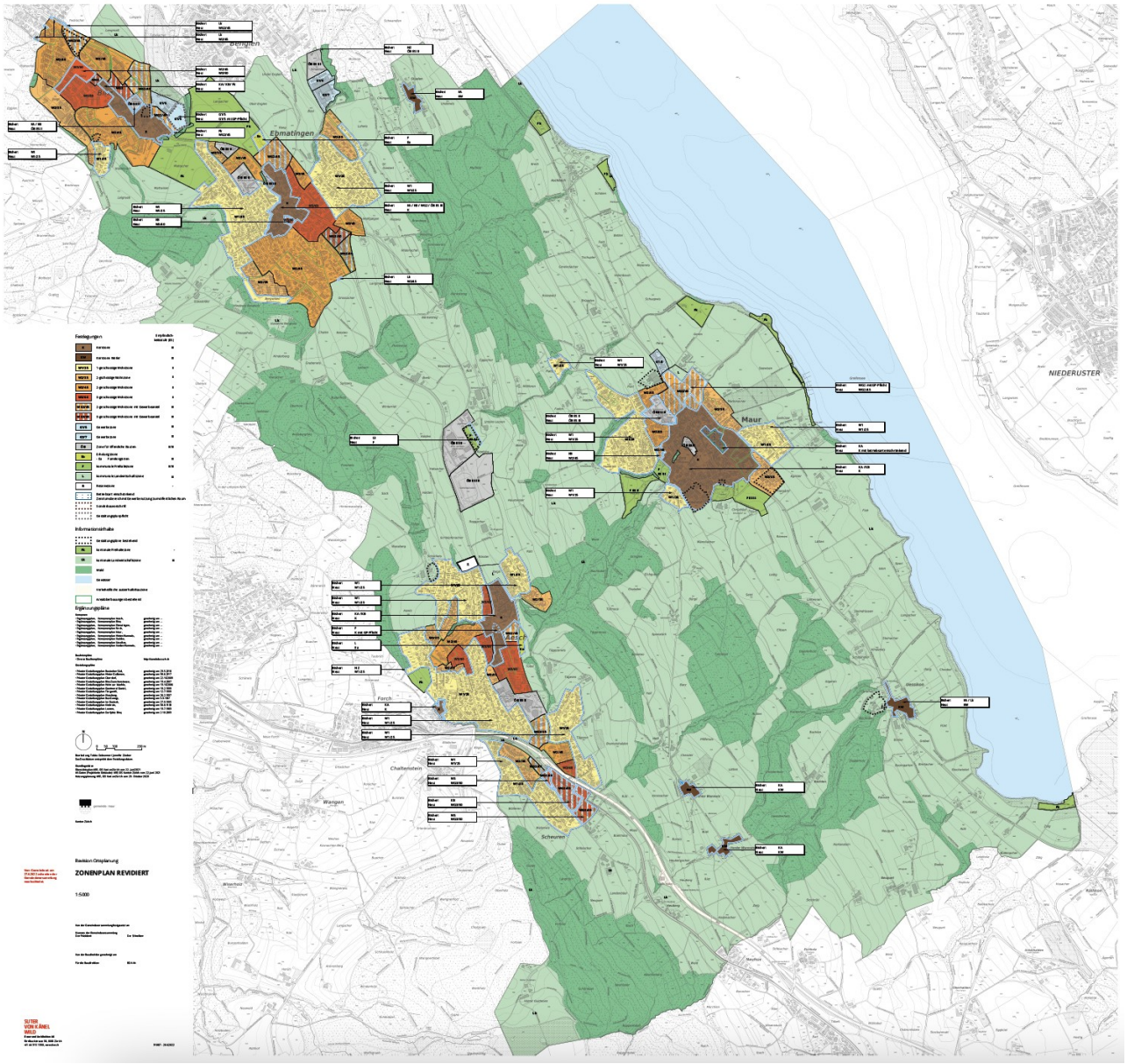
3. Schlusswort des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass mit der Revision der Nutzungsplanung die Basis für eine qualitativ ausgerichtete und massvolle Gemeindeentwicklung gelegt wird:

- Die massvolle Siedlungsentwicklung nach innen wird ermöglicht.
- Die neue Ausnützungsziffer in den Wohnzonen W1 erhöht die Rechtssicherheit sowohl für Bauwillige als auch für die Nachbarschaften und die Gemeinde als Bewilligungsbehörde.
- Die Siedlungsökologie wird gestärkt und das grüne Erscheinungsbild der Wohnquartiere bleibt erhalten.
- Die Ortskerne werden in ihrer Erscheinung und Funktion gestärkt, prägende Freiräume werden gesichert.
- Die Bestimmungen der Kernzonen werden präzisiert und ermöglichen ein zeitgemässes Weiterbauen im historischen Kontext.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Anhang Zonenplan



gemeinde maur

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Vom Gemeinderat am 27.6.2022 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxxx
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

31087 – 20.6.2022

I. ZONENORDNUNG 4
Art. 1 Zonen 4
Art. 2 Massgebende Pläne 5
II. ZONENVORSCHRIFTEN 6
A. KERNZONE UND KERNZONE WEILER 6
Art. 3 Zweck und Anforderungen 6
Art. 4 Gestaltungsanforderungen 7
Art. 5 Nutzweise 8
Art. 6 Umbauten und Ersatzbauten 8
Art. 7 Neubauten 9
Art. 8 Ortsbildrelevante Fassadenstellung 10
Art. 9 Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster 10
Art. 10 Umgebungsgestaltung 11
Art. 11 Abbrüche 12
Art. 12 Abweichungen 13
B. WOHNZONEN 17
Art. 13 Grundmasse 17
Art. 14 Nutzweise 18
C. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL 18
Art. 15 Grundmasse 18
Art. 16 Nutzweise 19
D. GEWERBEZONEN 20
Art. 17 Grundmasse 20
Art. 18 Bauweise 20
Art. 19 Nutzweise 20
E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN 21
Art. 20 Grundmasse, Nutzweise 21
F. FREIHALTEZONEN 21
Art. 21 Nutzweise 21
G. ERHOLUNGSZONEN 22
Art. 22 Erholungszone Familiengärten Ea 22
III. WEITERE FESTLEGUNGEN 23
A. AREALÜBERBAUUNG 23
Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten 23
Art. 24 Arealfläche 23
Art. 25 Erleichterungen 23
Art. 26 Ausnützungsverschiebungen 24
Art. 27 Anforderungen 24
B. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN 25
Art. 28 Abstände bei fehlenden Baulinien 25
Art. 29 Grosser Grundabstand 25
Art. 30 Kleinbauten und Anbauten 26
Art. 31 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 26
Art. 32 Mehrlängenzuschlag 26
Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile 26
Art. 34 Anrechenbare Untergeschosse 27
Art. 35 Geschlossene Überbauungen 27
Art. 36 Terrainveränderungen 28
Art. 37 Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen 28
Art. 38 Fassadenhöhe 29
Art. 39 Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung 30
Art. 40 Attikageschoss 30
Art. 41 Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten 31
Art. 42 Gesamtnutzfläche 33
Art. 43 Abstellflächen 33
Art. 44 Gemeinschaftliche Freiflächen 33
Art. 45 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie 34
- 35
Art. 46 Entsorgung 35
C. GESTALTUNGSPLANPFLICHT 36
Art. 47 Bautacherweg 36
Art. 48 Im Brünneli 36
IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 37
Art. 49 Aufhebung bisherigen Rechts 37
Art. 50 Inkrafttreten 37

Links:	Mitte:	Rechts:
Gültige BZO vom 19. März 2010 resp. 27. Feb. 2012 (Art. 47a)	Beantragte neue BZO rot = Neue BZO Bestimmung ~~durchgestrichen~~ = Aufzuhebende BZO Bestimmung	*Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise*

Auftraggeberin

Gemeinde Maur
Zürichstrasse 8
8124 Maur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind (Projektleitung)
Adrian Grütter und Gabriela Brack (Sachbearbeitung)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

A. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Art. 1 Zonen

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

a)	Bauzonen	Zonenkurz-bezeichnung	Ausnützungs- / Baumassen-ziffer	Empfind lich-keits-stufen
	- Kernzone A	KA	–	III
	- Kernzone B	KB	45 %	III
	- 1-geschossige Wohnzone	W1	–	II
	- 2-geschossige Wohnzone	W2/35	35 %	II
	- 2-geschossige Wohnzone	W2/45	45 %	II
	- 3-geschossige Wohnzone	W3	60 %	II
	- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2	45 %	III
	- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	60 %	III
	- Gewerbezone	G1	5 m^3/m^2	III
	- Gewerbezone	G2	7 m^3/m^2	III
	- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	–	*
b)	Weitere Zonen			
	- Kommunale Freihaltezone	F_{komm}	–	*
	- Kantonale Freihaltezone	F_{kant}	–	–
	- Komm. Landwirtschaftszone	L_{komm}	–	III
	- Kant. Landwirtschaftszone	L_{kant}	–	III
	- Reservezone	R	–	–

I. ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

BZO_Bemerkungen

a)	Bauzonen	Zonenkurz-bezeichnung	Ausnützungs- / Baumassen-ziffer	Empfind-lichkeits-stufen
	~~- Kernzone A~~	~~KA~~	–	III
	- Kernzone	K	–	III
	~~- Kernzone B~~	~~KB~~	~~45 %~~	~~III~~
	- Kernzone Weiler	KW		III
	- 1-geschossige Wohnzone	W1	25%	II
	- 2-geschossige Wohnzone	W2/35	35 %	II
	- 2-geschossige Wohnzone	W2/45	45 %	II
	- 3-geschossige Wohnzone	W3/60	60 %	II
	- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG2/45	45 %	III
	- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3/60	60 %	III
	- Gewerbezone	G1	5 m^3/m^2	III
	- Gewerbezone	G2	7 m^3/m^2	III
	- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	–	*
b)	Weitere Zonen			
	- Erholungszone Familiengärten	Ea_{komm}	–	III
	- Kommunale Freihaltezone	F_{komm}	–	*
	- Kantonale Freihaltezone	F_{kant}	–	–
	- Komm. Landwirtschaftszone	L_{komm}	–	III
	- Kant. Landwirtschaftszone	L_{kant}	–	III
	- Reservezone	R	–	–

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
* Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan festgelegt.	* Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan festgelegt.	
Art. 2 Massgebende Pläne	**Art. 2 Massgebende Pläne**	
1 Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung massgebend.	1 Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 ~~sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung~~ massgebend.	
2 Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.	2 Für die Kernzonen und die Kernzonen Weiler gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.	
3 Für die Waldabstandslinien gelten die Waldabstandslinienpläne in den Massstäben 1:500 bzw. 1:1'000.	3 Für die Waldabstandslinien gelten die Waldabstandslinienpläne in den Massstäben 1:500 bzw. 1:1'000.	
4 Kernzonen- und Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.	4 Kernzonen- und Waldabstandslinienpläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.	
5 Die rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.	5 Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes mit der dazugehörenden Verordnung liegen bei der Baubehörde auf.	
6 Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.	-	
7 Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes sowie die Inventare der Natur- und Landschaftsschutzobjekte mit der dazugehörenden Verordnung können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.	6 Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).	

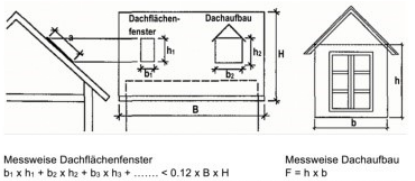
Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
B. BAUZONEN	**II. ZONENVORSCHRIFTEN**	
I. KERNZONEN	**A. KERNZONE UND KERNZONE WEILER**	
1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen A und B	-	
	Art. 3 Zweck und Anforderungen	
	1 Die Kernzone bezweckt, die historischen Ortskerne in ihrer ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitätsvoll und zeitgemäss zu ergänzen. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten respektive bei Neubauvorhaben zeitgemäss zu adaptieren.	*Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept sollen die Ortskerne in ihrer Struktur gestärkt und weiterentwickelt werden.*
	2 Die Kernzone Weiler (KW) bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität sind beizubehalten. Sie soll ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten	*Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept und den übergeordneten Vorgaben sollen die Weiler als identitätsstiftender Ort behutsam weiterentwickelt werden. Nach Art. 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 3 Erscheinung der Bauten	**Art. 4 Gestaltungsanforderungen**	
1 Neu- und Umbauten sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.	1 An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.	*Grundlage für die Einforderung erhöhter Ansprüche ist § 238 Abs. 2 PBG*
2 Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.	2 Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung gut in das Ortsbild einzufügen.	*Die rot bezeichneten Bauten tragen wesentlich zur Identität des Ortsbildes bei. Ersatzbauten haben hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Die Gestaltung ist über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten. Zeitgemässe architektonische Lösungen sind zulässig. Es besteht keine Rekonstruktionspflicht.*
	3 Die Gestaltung von Ersatzbauen von ortsbildprägenden Bauten (rote Gebäude) muss über eine ortsbauliche Analyse hergeleitet werden und eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben.	
	4 Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.	*Bei Bauvorhaben mit geringer Relevanz für das Ortsbild (z.B. Kleinbauten) wird kein Gutachten eingeholt.*
	5 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.	*Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen. Zwischen den Belangen des Gewässer- und Ortsbildschutzes ist objektbezogen eine Interessenabwägung vorzunehmen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 6 Nutzweise In Kernzonen sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig.	**Art. 5 Nutzweise** 1 In der Kernzone sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. 2 In dem im Kernzonenplan Maur bezeichneten Zentrumsbereich ist mindestens der zum öffentlichen Raum zugewandte Teil der Erdgeschosse gewerblich zu nutzen. **Art. 6 Umbauten und Ersatzbauten** 1 Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt: - Ortsbildprägende Bauten Kategorie A (rot bezeichnet) - Übrige Bauten (grau bezeichnet) 2 Die in den Kernzonenplänen rot eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns wichtig. Diese Bauten dürfen grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform sind zulässig, soweit diese nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes, des Gewässerschutzes oder der Verkehrssicherheit verstossen. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12, bewilligt werden oder wenn der Raumbedarf eines Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.	*Stärkung der Zentrumsfunktion* *Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen bezeichnet. Für diese Gebäude gilt sinngemäss der bisherige Volumenschutz der roten Gebäude gemäss Bauordnung Art. 8 Abs. 2 aBZO. Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 12 nBZO bewilligt werden. Vorausgesetzt wird, dass dies zu einer besseren ortsbaulichen Lösung führt. In den Kerzonen Weiler sind zur Gewährleistung einer zurückhaltenden Entwicklung alle Gebäude rot bezeichnet (Volumenschutz).*

Gültige Fassung	Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	3 Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen übrigen Gebäude dürfen, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.			*Für die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wieder aufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.*
	Art. 7 Neubauten			
	1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:			*Ehemals in Art. 7 aBZO geregelt*
	a) Vollgeschosszahl [1]	max.	3	*Neu sind 3 Vollgeschosse zulässig (siehe auch Neudefinition UG § 275 Abs. 3 PBG). Bisher waren nur 2 Vollgeschosse erlaubt.*
	b) Anrechenbare Dachgeschosse [1]	max.	1	*Neu ist nur noch 1 anrechenbares Dachgeschoss erlaubt. Bisher waren 2 Dachgeschosse zulässig.*
	c) Untergeschosszahl [2]	max.	1	*Anrechenbare Untergeschosse sind weiterhin im Zentrumsbereich im Ortsteil Maur erlaubt.*
	d) Gebäudelänge [1]	max.	30.00 m	*Die Gebäudelänge bleibt unverändert*
	e) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen) [1]	max.	9.50 m	*Das neue Mass erlaubt eine dreigeschossige Bauweise.*
	f) Fassadenhöhe giebelseitig [1]		14.50 m	*Neu ist nur noch ein Dachgeschoss erlaubt. Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Neubauten bleibt im Vergleich zur heutigen BZO unverändert.*
	g) Grosser Grundabstand	min.	6.00 m	*Unverändertes Mass*
	h) Kleiner Grundabstand	min.	4.00 m	*Unverändertes Mass*
	[1] unter Vorbehalt Ziffer 2 [2] gemäss Ziffer 3			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	2 Innerhalb des im Kernzonenplan Maur bezeichneten Ortsbildschutzperimeters ist die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Gebäudelänge der Bauten über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen.	
	3 Innerhalb des im Kernzonenplan Maur bezeichneten Zentrumsbereichs darf für Verkaufsnutzungen ein anrechenbares Untergeschoss realisiert werden.	
	4 In den Kernzonen sind Kleinbauten und Anbauten zulässig. Sie haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einzufügen.	*Bisher sinngemäss in Art. 10 aBZO geregelt.*
	5 In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 6 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.	*Für die Kernzonen Weiler gelten die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 RPV, die im kantonalen Richtplan konkretisiert sind.*
	Art. 8 Ortsbildrelevante Fassadenstellung	
	Um- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von 1.00 m. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12, bewilligt werden.	*Neu sind die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen in den Kernzonenplänen bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau/Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk.*
Art. 4 Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster	**Art. 9 Dachgestaltung, Dachdurchbrüche, Dachfenster**	
	1 Dächer sind bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende Umfeld zu integrieren.	
1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30° bis 40° a.T.) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden.	2 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung (30° bis 40° ~~a.T.~~) aufzuweisen. Der Ortgang ist herkömmlich ohne Ortgangziegel auszubilden.	
2 Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.	3 Die Hauptfirstrichtung muss in der Regel parallel zur Hauptfassade verlaufen. ~~Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.~~	*Zeitgemässe architektonische Lösungen ohne Dachvorsprung sollen möglich werden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
3 Dacheinschnitte sind mit Ausnahme der Kernzone Scheuren nicht zulässig.	4 Dacheinschnitte sind ~~mit Ausnahme der Kernzone Scheuren~~ nicht zulässig.	
4 Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und Dachfensterflächen darf 12 % der Dachflächenansicht nicht übersteigen. Bei Giebellukarnen wird das Giebeldreieck nicht mitgerechnet (siehe nebenstehende Skizze).	5 Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten und Dachfensterflächen darf 12 % der Dachflächenansicht nicht übersteigen. Bei Giebellukarnen wird das Giebeldreieck nicht mitgerechnet (siehe nebenstehende Skizze).	*Skizze zu Art. 9*  Messweise Dachflächenfenster $b_1 \times h_1 + b_2 \times h_2 + b_3 \times h_3 + \ldots\ldots < 0.12 \times B \times H$ Messweise Dachaufbau $F = h \times b$
5 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.	6 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.	*Anstelle eines Vollgeschosses kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Dachaufbauten dürfen nur im 1. Dachgeschoss erstellt werden.*
6 Dachflächenfenster sind nur vereinzelt zulässig. In der Kernzone A dürfen sie lediglich eine Grösse von 0.30 m^2 Lichtfläche aufweisen. Im Übrigen gilt Art. 41 Abs. 2 und 3.	7 Dachflächenfenster sind nur vereinzelt zulässig. Sie dürfen eine Grösse von max. 0.50 m^2 Lichtfläche aufweisen. ~~Im Übrigen gilt Art. 41 Abs. 2 und 3.~~	*Neu sind leicht grössere Dachflächenfenster erlaubt.*
	Art. 10 Umgebungsgestaltung	*Art. 12 aBZO wird ergänzt*
	1 Die Umgebungsflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten und situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	*Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept sollen die Kernzonen als identitätsstiftende Orte weiterentwickelt werden – dabei ist die Umgebungsgestaltung ein entscheidender Faktor.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	2 Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbildes in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken bewirken kein Bauverbot.	*Neu werden in den Kernzonenplänen keine Baubereiche, sondern Freiräume geregelt. Die in den Kernzonenplänen mit einer braunen Schraffur dargestellten Bereiche kennzeichnen den öffentlich wahrnehmbaren Freiraum. Die Abgrenzung ist schematisch. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken haben nicht die Funktion von Strassenabstandsbereichen und bewirken kein Bauverbot. Fassaden von Neubauten dürfen innerhalb dieser Übergangsbereiche erstellt werden (vgl. Art. 28 nBZO).*
	3 Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Abstellplätze genutzt werden. Örtliche Abweichungen können bewilligt werden. Bauliche Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.00 m sein.	*Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept sind die wichtigen Siedlungsfreiräume zu erhalten und die Siedlungsdurchgrünung zu erhalten. Neu werden in den Kernzonenplänen keine Baubereiche, sondern die Freiräume sichergestellt.*
	4 Für die Begrünung sind stadortgerechte, ortsbildtypische Pflanzen zu verwenden.	
	5 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Bei Abgang oder Fällung ist an geeigneter Lage ein alterungsfähiger Ersatz zu schaffen.	*Markante Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort so zu wählen, dass der Baum dauerhaft bestehen bleiben kann (Wuchsform, Wurzelraum, Nachbarschaft).*
	6 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Tiefgaragenrampen sind in der Regel einzuhausen oder in Gebäude zu integrieren.	
Art. 5 Abbrüche	**Art. 11 Abbrüche**	
1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.	1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.	
2 Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	2 Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	Art. 12 Abweichungen 1 Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 7 Abs. 1 lit. a) bis f) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden. 2 Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.	*Nachbarschaftliche Regelungen zu den Grenzabständen bleiben vorbehalten.*
2. Kernzone A	-	*Auf eine Differenzierung in Kernzone A und B wird verzichtet.*
Art. 7 Grundmasse		*Neue Grundmasse siehe Art. 7 nBZO*

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

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 8 Stellung und Masse der Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten, Neubauten, unterirdische Gebäude	-	
1 Im Kernzonenplan wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden: a) Gebäude gemäss Abs. 2 (rot) b) Gebäude mit Baubereich gemäss Abs. 3 (rot umrandet mit Firstrichtung in den Kernzonen der Weiler Uessikon, Stuhlen, Vorder- und Hinter-Wannwis). c) Baubereiche mit oder ohne Gebäude gemäss Abs. 4 (rot umrandet mit Gesamtnutzfläche in den Kernzonen Maur, Binz, Ebmatingen, Aesch und Forch).		*Sinngemäss neu in Art. 6 nBZO geregelt.*
2 Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind bei Um- und Ersatzbauten die Stellung, Abstände, Aussenmasse und das Erscheinungsbild zu übernehmen.		
3 Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Baubereiche dürfen Gebäude umgebaut, erweitert oder ersetzt werden. Dabei sind die in den Kernzonenplänen festgelegten Firstrichtungen einzuhalten. Zudem sind die Firsthöhen der ursprünglich bestehenden Bauten zu übernehmen.		
4 Wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet, gilt als höchstzulässiges Mass je Baubereich die im Kernzonenplan festgesetzte Gesamtnutzfläche. Zwischen angrenzenden Parzellen kann die Gesamtnutzfläche übertragen werden, wobei das ursprünglich festgesetzte Mass höchstens um 10 % erhöht werden darf. Werden innerhalb der Baubereiche Grundstücksgrenzen verändert, sind die betreffenden Gesamtnutzflächen neu zu verteilen.		
5 Alle übrigen bestehenden, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile können im bisherigen Ausmass ersetzt werden.		
6 In den besonders bezeichneten Bereichen sind unterirdische Gebäude unzulässig.		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
		Sinngemäss neu in Art. 6 nBZO geregelt
Art. 9 Abweichungen	-	
1 Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie der kubischen Gestaltung können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche oder hygienische Verhältnisse geschaffen werden oder Gründe der Verkehrssicherheit dafür sprechen.		
2 Bei rot bezeichneten Gebäuden sind eingeschossige Hauptgebäude über die zulässigen Grundmasse des Hauptgebäudes hinaus gestattet, wenn sie die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften beachten, nicht auf die Grenze gestellt werden, keine grössere Grundfläche als 40 m^2 aufweisen und die Hauptgebäudegrundfläche um nicht mehr als 20 % vergrössern.		
Art. 10 Besondere Gebäude	-	
Besondere Gebäude, auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche, sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einfügen. Als Anbauten dürfen sie die Gesamterscheinung der Gebäude nicht beeinträchtigen und dem Schutzzweck der Inventarobjekte nicht widersprechen.		*Sinngemäss neu in Art. 7 Abs. 4 nBZO geregelt.*
Art. 11 Lagerplätze	-	
Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Zu diesem Zweck können im Baubewilligungsverfahren besondere Auflagen bezüglich deren Umgebungsgestaltung erlassen werden. Bei bestehenden Lagerplätzen können Verbesserungen im Interesse des Ortsbildes angeordnet werden.		*Wird aufgehoben.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 12 Umgebung Die Umgebung ist möglichst unverändert zu erhalten und bei Veränderungen ortsbildgerecht zu gestalten. Dies gilt insbesondere für Gärten, Grünflächen, Bäume, Hecken, Vorplätze, Brunnen, Treppen, Mauern, Zäune usw.	-	*Sinngemäss neu in Art. 10 nBZO geregelt.*
3. Kernzone B		*Auf eine Differenzierung in Kernzone A und B wird verzichtet.*
Art. 13 Grundmasse	-	*Sinngemäss neu in Art. 7 nBZO geregelt.*

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

* siehe Art. 37

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

Art. 14 Grundmasse

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

* siehe Art. 37

B. WOHNZONEN

Art. 13 Grundmasse

		W1/25	W2/35	W2/45	W3/60
Ausnützungsziffer*		25 %	35 %	45 %	60 %
Grünflächenziffer min.**		40 %	40 %	40 %	40 %
Vollgeschosszahl		1	2	2	3
Dachgeschosszahl		1	1	2	2
Untergeschosszahl		1	1	1	1
Gebäudelänge		25.00 m	25.00 m	30.00 m	40.00 m
Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	~~4.80~~/5.40 m	7.50 m	7.50 m	10.50 m
Grosser Grundabstand	min.	10.00 m	10.00 m	8.00 m	10.00 m
Kleiner Grundabstand	min.	6.00 m	6.00 m	4.00 m	6.00 m

* Siehe Art. 34 BZO

** Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

1 Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.00 m.

2 Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.30 m.

In der W1 wird die Ausnützungsziffer auf 25 % beschränkt (siehe auch Art. 34 nBZO).

Neu wird in allen Zonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Damit bleibt die Siedlungsdurchgrünung trotz Bautätigkeit erhalten.

Auch in der W3 darf neu 50 % des Untergeschosses genutzt werden (Art. 34 nBZO).

Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)

Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	[3] Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht werden.	*Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)*
Art. 15 Nutzweise	**Art. 14 Nutzweise**	
Nicht störende Betriebe sind zulässig.	Zulässig sind Wohnen und höchstens nicht störende Betriebe.	
III. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL	**C. WOHNZONEN MIT GEWERBEANTEIL**	
Art. 16 Grundmasse	**Art. 15 Grundmasse**	

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

		WG2/45	WG3/60	
Ausnützungsziffer		45 %	60 %	
Grünflächenziffer*		40 %	40 %	*Neu wird in allen Zonen eine Grünflächenziffer eingeführt.*
Vollgeschosszahl		2	3	
Dachgeschosszahl		2	2	
Untergeschosszahl		1	1	*Auch in der WG3 darf neu 50 % des Untergeschosses genutzt werden (Art. 34 BZO).*
Gebäudelänge	max.	45.00 m	45.00 m	
Fassadenhöhe (generelles Mass)	max.	8.10 m	11.40 m	
Grosser Grundabstand	min.	8.00 m	10.00 m	
Kleiner Grundabstand	min.	4.00 m	6.00 m	

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	1 Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.00 m.	*Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)*
	2 Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.30 m.	*Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)*
	3 Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht werden.	*Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (IVHB)*
Art. 17 Nutzweise	**Art. 16 Nutzweise**	
Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig.	Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

IV. GEWERBEZONEN

Art. 18 Grundmasse

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

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

Art. 19 Bauweise

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

Art. 20 Nutzweise

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

D. GEWERBEZONEN

Art. 17 Grundmasse

		G1	G2
Baumassenziffer		5 m^3/m^2	7 m^3/m^2
Grünflächenziffer *		20 %	20 %
Fassadenhöhe		10.50 m	10.50 m
Gesamthöhe		13.50 m	13.50 m
Grundabstand **	min.	5.00 m	5.00 m

* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

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

Art. 18 Bauweise

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

Art. 19 Nutzweise

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

Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
V. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	**E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN**	
Art. 21 Grundmasse, Nutzweise	**Art. 20 Grundmasse, Nutzweise**	
1 Für die Zone ÖB gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	1 Für die Zone ÖB gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	
2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.	2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.	
C. FREIHALTEZONEN	**F. FREIHALTEZONEN**	
Art. 22 Nutzweise	**Art. 21 Nutzweise**	
1 Für die Freihaltezonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	1 Für die Freihaltezonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.	
2 In den Freihaltezonen sind keine Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Freihaltezone mit dem Friedhof im Ortsteil Maur.	2 In den Freihaltezonen sind keine Gebäude zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Freihaltezone mit dem Friedhof im Ortsteil Maur.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	G. ERHOLUNGSZONEN **Art. 22 Erholungszone Familiengärten Ea** 1 In der Erholungszone Ea sind Familiengärten mit den für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulässig. 2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Fläche von maximal 10.00 m^2 und eine grösste Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	III. WEITERE FESTLEGUNGEN	
D. AREALÜBERBAUUNG	**A. AREALÜBERBAUUNG**	
Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten	**Art. 23 Zulässigkeit, Fachgutachten**	
1 Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in den beiden Wohnzonen W1 und W2/35.	1 Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in ~~den beiden Wohnzonen W1 und und W2/35~~ der Kernzone.	*Besonders gut gestaltete Überbauungen sollen neu in allen Zonen zulässig sein.*
2 Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.	2 Für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einzuholen.	
Art. 24 Arealfläche	**Art. 24 Arealfläche**	
Die Mindestarealfläche beträgt:	Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².	
KB, W2/45, WG2: 4'000 m²	~~KB, W2/45, WG2: 4'000 m²~~	
KA, W3, WG3 60 %: 8'000 m²	~~K, W3, WG3 60 %: 8'000 m²~~	
Art. 25 Grundmasse für Arealüberbauungen	**Art. 25 Erleichterungen**	*Rechenbeispiel für die W2/45:* - *AZ Grundnutzung: 45 %* - *Nutzungsbonus 10 %: 10 % von 45 % = 4.5 %* - *AZ Arealbebauung: AZ 49.5 %*
In den Zonen W2/45 und WG2 erhöht sich die zulässige Geschosszahl um 1 Geschoss und die zulässige Ausnützung um 10 % nur, wenn die Arealfläche mindestens 6'000 m² beträgt.	1 Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	
Art. 26 Gebäudelänge	-	
Die Gebäudelänge beträgt max. 40.00 m.		*Die Gebäudelänge darf nicht erhöht werden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 27 Ausnützungsverschiebungen Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von +/- 10 % zulässig.	**Art. 26 Ausnützungsverschiebungen** Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von +/- 10 % zulässig. **Art. 27 Anforderungen** 1 Arealüberbauungen haben die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. 2 Arealüberbauungen setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
E. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	**B. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**	
Art. 28 Abstände unterirdischer Bauten, Abstände Besondere Gebäude	**Art. 28 Abstände bei fehlenden Baulinien**	
1 Gegenüber Strassen und Wegen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.50 m einzuhalten.	1 Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6.00 m gegenüber Strassen und von 3.50 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.	
2 Wo keine Baulinien festgesetzt sind, kann für Besondere Gebäude der Abstand gegenüber Strassen auf 3.50 m reduziert werden. Bei Garagen bleiben die Bestimmungen über den Garagenvorplatz gemäss PBG vorbehalten.	2 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2.00 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Bei Garagen bleiben die Bestimmungen über den Garagenvorplatz gemäss PBG vorbehalten.	
	3 Der Gemeinderat kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen.	
	4 In der Kernzone und der Kernzone Weiler kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.	
Art. 29 Grosser Grundabstand	**Art. 29 Grosser Grundabstand**	
Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest.	1 Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest.	
Art. 30 Abstand zu Nichtbauzonen	-	
Gegenüber Nichtbauzonen ist ein Mindestgrenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht gemäss PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.		*Der Abstand wird gemäss der laufenden PBG-Revision neu kantonal geregelt.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	Art. 30 Kleinbauten und Anbauten 1 Für Kleinbauten und Anbauten beträgt der Grenzabstand 50 % der Fassadenhöhe, sofern sie nicht mit Zustimmung des Nachbarn näher an der Grenze oder als Grenzbau erstellt werden. 2 Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Autounterstände und überdeckte Garagenzufahrten mit mehr als 50 m^2 Nebennutzfläche, deren Gesamthöhe 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m, nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen für Kleinbauten und Anbauten dieser BZO.	
	Art. 31 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 1.00 m, sofern sie nicht mit Zustimmung des Nachbarn näher an der Grenze oder als Grenzbau erstellt werden.	
Art. 31 Mehrlängenzuschlag 1 Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18.00 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6.00 m. 2 Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7.00 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit, inkl. Zwischenabstand, betrachtet.	**Art. 32 Mehrlängenzuschlag** 1 Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18.00 m lange Fassaden; er beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6.00 m. 2 Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 7.00 m, so werden die Bauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages als Einheit, inkl. Zwischenabstand, betrachtet.	
	Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 32 Anrechenbare Untergeschosse	**Art. 34 Anrechenbare Untergeschosse**	
In anrechenbaren Untergeschossen sind die für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Flächen nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.	1 In anrechenbaren Untergeschossen sind die für Wohnen, Arbeiten oder den sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Flächen nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche zulässig.	*Massgebend ist die rechnerisch zulässige Vollgeschossfläche und nicht die realisierte Vollgeschossfläche.*
	2 Wird in der Wohnzone W1 auf den Bau eines anrechenbaren Untergeschosses gemäss Art. 34 Abs. 1 verzichtet, beträgt die zulässige Ausnützungsziffer 30 %.	
Art. 33 Herabsetzung des Grenzabstands	-	
1 Wo die Bauordnung mindestens zwei Vollgeschosse zulässt, darf der Grenzabstand je weggelassenes Vollgeschoss um 1.00 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.	-	*Die Regelung führt zu einem gesteigerten Flächenbedarf der Bauten und wird aufgehoben.*
2 Pro weggelassenes Vollgeschoss reduziert sich die Gebäudehöhe um 3.00 m.	-	
Art. 34 Geschlossene Überbauungen	**Art. 35 Geschlossene Überbauungen**	
1 Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.	1 Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.	
2 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Hauptgebäude ist der Grenzbau zulässig.	2 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Hauptgebäude ist der Grenzbau zulässig.	
3 Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.	3 Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 35 Abgrabungen	**Art. 36 Terrainveränderungen**	
Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen.	1 Abgrabungen gegenüber dem massgebenden Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen. Tiefgaragenzufahrten und Hauszugänge sind von dieser Abgrabungsbestimmung ausgenommen. 2 In den eingeschossigen Wohnzonen W1 sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. 3 Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das massgebende Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen. Garagenzufahrten und Hauzugänge sind davon ausgenommen. Liegen besondere Umstände vor, kann die Baubehörde Abweichungen bewilligen.	*Neu werden auch die Aufschüttungen geregelt. Damit wird die gemeindliche Bewilligungspraxis transparent gemacht.*
Art. 36 Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen	**Art. 37 Umgebungsgestaltung gegenüber Nichtbauzonen**	
1 Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. 2 Mauern jeglicher Art und Höhe sind nicht gestattet. 3 Der detaillierte Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.	1 Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. 2 Mauern jeglicher Art und Höhe sind nicht gestattet. 3 Der detaillierte Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 37 Gebäudehöhe	**Art. 38 Fassadenhöhe**	
1 In der Wohnzone W1 sowie in den Kernzonen KA und KB erhöht sich die Gebäudehöhe bei einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich talseits um 0.60 m auf 5.40 m (W1) resp. 8.10 m (KA und KB).	-	*Die Bestimmung wird aufgrund von Problemen im Vollzug aufgehoben.*
2 Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.	Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe nicht massgebend.	
Art. 38 Besondere Gebäude, Gartenhäuser, Schöpfe	-	
1 Besondere Gebäude und als solche geltende Gebäudeteile sind vom kommunalen Grenzabstand befreit. Sie dürfen auf zwei Seiten den kantonalen Mindestabstand auf einer Länge von insgesamt höchstens 6.00 m pro Seite unterschreiten, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m^2 ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalrechtlichen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.		*Die Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.*
2 Befinden sich Besondere Gebäude gemäss Abs. 1 auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Profils von 3.00 m Gesamthöhe und 45° Dachnei- gung, so kann der kantonale Abstand auf 1.50 m reduziert werden (siehe nebenstehende Skizze Fall 1).	-	
3 Überschreiten sie das Profil gemäss Abs. 2, erhöht sich der Grundabstand von 1.50 m um die Hälfte der Mehrhöhe über 3.00 m (siehe nebenstehende Skizze Fall 2).	-	
4 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Besondere Gebäude ist der Grenzbau zulässig.	-	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 39 Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung	**Art. 39 Dachformen, Extensive Begrünung, Dachneigung**	
1 Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.	1 Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.	
2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, ausser wenn die Dachflächen für alternative Energien genutzt werden.	2 Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Beim Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine extensive Flachdachbegrünung umzusetzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.	*Auch energetisch genutzte Dächer sollen im Grundsatz begrünt werden. Die Beurteilung, ob dies möglich ist, erfolgt objektbezogen im Baubewilligungsverfahren.*
3 In den Wohnzonen W1 und W2/35 beträgt die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer 35°. In den übrigen Wohnzonen ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten.	3 In den Wohnzonen W1 und W2/35 beträgt die maximale Dachneigung für Sattel- und Pultdächer 35°. In den übrigen Wohnzonen ist für Sattel- und Pultdächer eine maximale Dachneigung von 45° einzuhalten.	
	4 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.	
	5 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.	*Entspricht der bestehenden Regelung in Art. 41 Abs. 1 aBZO.*
Art. 40 Attikageschoss	**Art. 40 Attikageschoss**	
1 Attikageschosse und Brüstungen dürfen die zulässige Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs unter 45° (gilt auch für die Wohnzonen W1 und W2/35) nicht durchstossen (siehe nebenstehende Skizze Fall 1). Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten gemäss PBG.		*Gemäss PBG müssten Attikageschoss lediglich um die halbe Höhe zurückversetzt werden.*
2 Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Schrägdachprofil innerhalb der Ebene, die an die Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich maximal 0.75 m Brüstungshöhe (in der Fassadenflucht) angelegt wird (siehe nebenstehende Skizze Fall 2).	1 Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten.	
	2 Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 41 Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachfenster	-	
1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.	-	*Neu in Art. 39 Abs. 5 integriert.*
2 Dachflächenfenster sind nur vereinzelt und in der Grösse je Fenster von max. 0.60 m² Lichtfläche im 1. Dachgeschoss sowie max. 0.30 m² Lichtfläche im 2. Dachgeschoss zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Kernzone A (vgl. Art. 4 Abs. 6).	-	*Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.*
3 Im Schutzgebiet Greifensee (Siedlungsrandzone) darf die Grösse von Dachflächenfenstern nur 0.30 m² Lichtfläche aufweisen.	-	*Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben.*
Art. 42 Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten	**Art. 41 Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten**	*Bestimmungen haben sich bewährt und werden nicht revidiert.*
Es sind folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze erforderlich:	Es sind folgende Anzahl Fahrzeugabstellplätze erforderlich:	
1	1	
2 Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über 0.5 aufgerundet.	2 Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über 0.5 aufgerundet.	

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

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
3 Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Massgabe der entsprechenden Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt.	3 Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Massgabe der entsprechenden Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt.	
4 Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall diese Anforderungen verschärfen oder mildern.	4 In Gebieten mit einer ÖV-Güteklasse B und C darf das nach Art. 41 Abs. 1, 2 und Abs. 3 ermittelte Mindestangebot an Abstellplätzen auf folgende Werte reduziert werden: Bewohner min. 80 % Beschäftigte min. 60 % Besucher/Kunden min. 80 %	*Neu dürfen die Pflichtparkplätze entsprechend der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr abgemindert werden. Den Grundeigentümern bleibt es freigestellt, ein höheres Parkplatzangebot zu realisieren.*
5 Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkplätzen ist die entsprechende Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verbindlich.	5 Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkplätzen ist die entsprechende Schweizer Norm (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verbindlich.	
	6 In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.	*Neu können autoarme Überbauungen bewilligt werden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 43 Gesamtnutzfläche Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussenwandquerschnitte in anrechenbaren Voll-, Dach- und Untergeschossen. In Dachgeschossen fällt die Bodenfläche unter einer lichten Höhe von 1.20 m ausser Ansatz.	**Art. 42 Gesamtnutzfläche** Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen ohne Aussenwandquerschnitte in anrechenbaren Voll-, Dach- und Untergeschossen. In Dachgeschossen fällt die Bodenfläche unter einer lichten Höhe von 1.20 m ausser Ansatz.	
Art. 44 Abstellflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.	**Art. 43 Abstellflächen** 1 Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen. 2 Pro Zimmer ist in der Regel ein Veloabstellplatz zu erstellen	
Art. 45 Spiel- und Ruheflächen Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhausüberbauungen mit fünf und mehr Wohneinheiten sind Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Ihre Fläche hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche (GNF) zu betragen und muss zusammenhängend sein.	**Art. 44 Gemeinschaftliche Freiflächen** 1 Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhausüberbauungen mit fünf und mehr Wohneinheiten sind aufenthaltsfreundlich gestaltete, gemeinschaftliche Freiflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Ihre Fläche hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche (GNF) zu betragen und muss zusammenhängend sein. 2 Die Baubehörde kann in den Kernzonen in begründeten Fällen tiefere Werte gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsgestaltung umgesetzt werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
	Art. 45 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie 1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Ersatzpflanzungen verlangt werden. 2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten. 3 Für eine befriedigende Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden. 5 Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet. 6 Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.	*Regelung in Anlehnung an Art. 238 Abs. 3 PBG. Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 46 Böschungen Die maximal zulässige Böschungsneigung beträgt 2:3 (Verhältnis Höhe zu Breite).	-	
Art. 47 Entsorgung Bei allen Wohn- und Gewerbebauten sind für das Bereitstellen von Kehricht und Grüngut geeignete Plätze herzurichten.	**Art. 46 Entsorgung** Bei allen Wohn- und Gewerbebauten sind für das Bereitstellen von Kehricht und Grüngut geeignete Plätze herzurichten.	
Art. 47a Gestaltungsplanpflicht In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind insbesondere die Erschliessung, die Gewährleistung des Lärmschutzes und die ortsbauliche Einordnung im Gestaltungsplan aufzuzeigen.	-	*Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Kehlhof wird aufgehoben. Den Grundeigentümern ist es freigestellt, freiwillig einen privaten Gestaltungsplan aufzustellen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise

C. GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 47 Bautacherweg

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bautacherweg hat zum Ziel:

a) Bauten und Anlagen gut zu gestalten und schonungsvoll in die Topografie zu integrieren.
b) Aufenthaltsfreundliche Freiflächen sicherzustellen und den Übergang zum öffentlichen Raum und zum Jörentobelbach gut zu gestalten.
c) Eine flächeneffiziente Erschliessung sicherzustellen.
d) Die Möglichkeiten zur Realisierung von Wohnnutzungen zu prüfen und gegebenenfalls eine mit dem Gestaltungsplan koordinierte Zonenplananrevision vorzulegen.

Art. 48 Im Brünneli

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Im Brünneli hat zum Ziel:

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

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	**IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
Art. 48 Aufhebung bisherigen Rechts Die Bau- und Zonenordnung vom 15. Januar 2001 sowie die Kernzonenvorschriften vom 5. Juli 1999 werden aufgehoben.	**Art. 49 Aufhebung bisherigen Rechts** Die Bau- und Zonenordnung vom 19. März 2010 mit Änderung vom 27. Februar 2012 mit den dazugehörenden Kernzonenplänen werden aufgehoben.	
Art. 49 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.	**Art. 50 Inkrafttreten** 1 Die von der Gemeindeversammlung am xxx beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. 2 Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.	
Art. 50 Übergangsbestimmungen Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.	-	
	-	

ERLÄUTERUNGEN DES RESSORTVORSTEHERS

Ressortvorsteher Hochbau und Planung, Urs Rechsteiner, erläutert die Vorlage anhand einer Powerpoint-Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf die behördliche Broschüre, welche unter www.maur.ch (Gemeindeversammlung) abrufbar ist.

STELLUNGNAHME DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

RPK-Mitglied, Karin Stamm, verweist auf den vorerwähnten Antrag der Rechnungsprüfungskommission.

DISKUSSION

Jörg Emch findet die vorliegende Revision der Bau- und Zonenordnung einen guten Kompromiss für die Entwicklung der Gemeinde Maur. Er ist selber Besitzer eines Einfamilienhauses in der Wohnzone 1 (W1) und ist von der geplanten Einführung der Ausnützungsziffer von 25 % direkt mitbetroffen.

Christoph Helbling ist Rechtsanwalt und der Meinung, dass die Einführung einer Ausnützungsziffer in der Zone W1 für viele Eigentümer eine materielle Enteignung zur Folge haben wird. Diese würde erhebliche Kosten für die Gemeinde und damit für die Allgemeinheit auslösen, wenn es zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen sollte. Er prognostiziert die Gefahr einer Welle von Entschädigungsforderungen, die auf die Gemeinde zukommen wird, insbesondere von Eigentümern von Grundstücken ab 1'000 Quadratmetern. Er rechnet mit Kosten von CHF 50 Mio. Zudem befürchtet er, dass mit der neuen Ausnützungsziffer mehr in die Höhe gebaut und Dachgeschosse zusätzlich ausgenützt werden.

Urs Rechsteiner schätzt die Gefahr, dass die Gemeinde zahlungspflichtig wird, als gering ein. Dies wird auch durch ein rechtliches Memorandum, welches sich an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung anlehnt, bestätigt. Im grossen Stil sind sicher keine Enteignungszahlungen seitens der Gemeinde zu befürchten. Allfällige Einzelfälle müssten durch die Gerichte beurteilt werden.

Heinz Stump hat Beurteilungen durch renommierte Juristen und Architekten für das eigene Grundstück in Auftrag gegeben. Diese kamen zum Schluss, dass die Enteignungen erheblich und der Erfolg für Schadenersatzklagen durchaus hoch sind.

Michael Gerber plädiert für durchgrünte Quartiere. Er findet es nicht sehr sinnvoll, wenn die Gemeinde einerseits jährlich einen «Zupftag» organisiert, an dem Neophyten entfernt werden und andererseits laufend fleissig Neophyten in den Maurmer Gärten angepflanzt werden.

Michèle Fröhlich votiert für die vom Gemeinderat vorgeschlagene Umzonung des Gemeindegrundstücks Aesch (Brünneli). Es ist vorgesehen, dass dieses Grundstück von der Freihalte- wieder der Kernzone zugewiesen sowie mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wird.

Stefan Bernegger spricht sich dafür aus, dass die Sonnenenergie auf den Dächern effizient genutzt wird.

Christian Kündig ist nicht ganz klar, welche Auswirkungen Art. 12 auf das schützenswerte Ortsbild haben wird. Er befürchtet, dass neu zu viel Spielraum in der Kernzone vorhanden sein wird und sich daraus Rechtsstreite ergeben könnten.

Michael Camenzind zeigt auf, dass in der Kernzone jedes Gebäude eine eigene «DNA» mit einem unterschiedlichen Charakter hat. Dementsprechend muss die Baubehörde auch jedes Grundstück

individuell mit einer gewissen Flexibilität beurteilen können. Zudem können keine Grenzabstände ausgehebelt werden.

Frau Huber möchte wissen, ob Art. 39 Abs. 4 auch die Fotovoltaik betrifft.

Urs Rechsteiner verneint dies.

Heinz Heutschi erläutert die Zusammenhänge der verschiedenen Geschosse im Zusammenhang mit der Ausnutzung und Art. 25.

Sumiko Yamaguchi möchte wissen, wie sich eine Grünfläche über einer Sammelgarage definiert.

Urs Rechsteiner informiert, dass alle Pflanzen mit Wurzeln dazu gehören und es oberhalb von Unterniveaugaragen eine gewisse minimale Tiefe braucht.

Michael Camenzind ergänzt, dass die Grünflächenziffer bezüglich der eigentlichen Bepflanzung keine Aussage macht.

Stephan Rupper dankt Michèle Fröhlich für das vorherige Votum. Er ist ebenfalls dafür, dass dieser Spickel wieder umgezont wird. Stephan Rupper berichtet wie er damals bei der Gemeindeversammlung dabei war, als mit der Auszonung dieses Gemeindegrundstücks CHF 2 Mio. «versenkt» wurden. Zudem unterstützt er auch das Votum von Christoph Helbling und macht darauf aufmerksam, dass es in der Gemeinde sehr viele Grundstückbesitzer mit mehr als 1'000 Quadrametern gibt. Zu den Neophyten vertritt Stephan Rupper eine offene Haltung und spricht sich gegen zusätzliche Einschränkungen und Regulierungen in der BZO aus.

Peter Jäggi macht darauf aufmerksam, dass die neue BZO auch Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuern haben wird und bei der Beurteilung dieser Vorlage zwischen finanz- und sozialpolitischen Überlegungen abgewogen werden muss. Mit dem Fokus auch auf junge Familien, die sich Grundstücke im Wert von CHF 4 Mio. kaum leisten können, findet er eine gewisse Verdichtung auch in der Zone W1 durchaus sinnvoll.

Konrad Hofstetter wünscht sich eine Erklärung zu den Änderungen zu Arealüberbauungen.

Urs Rechsteiner erklärt, dass die neuen Regelungen zu Arealüberbauungen zum Ziel haben, dass deren Einordnungen nicht nur genügend, sondern gut bis sehr gut sind.

Ein Herr (Name nicht verstanden) möchte wissen, ob es wirklich eine Ausnützungsziffer braucht und was die Folgen bei einer allfälligen Ablehnung der Vorlage wären. Ihm ist nicht klar, ob dann der Kanton allenfalls in seiner Kompetenz eine Ausnützungsziffer für die Gemeinde Maur nach seinem Gutdünken bestimmen würde.

Michael Camenzind bestätigt, dass es gestützt auf die kantonalen gesetzlichen Grundlagen grundsätzlich eine Ausnützungsziffer braucht. Was der Kanton bei einer allfälligen Ablehnung dieser Vorlage gegebenenfalls anordnen würde, kann nicht beantwortet werden.

Josiane Aepli appelliert dafür, sich nicht von den Anwälten für eine Ausnützungsziffer von 35 % unter Druck setzen zu lassen. Sie befürchtet, dass sich das Ortsbild sonst optisch negativ verändern wird. Sie erinnert daran, dass früher noch CHF 50 pro Quadratmeter bezahlt wurde und jetzt enorme Gewinne gemacht werden.

Sumiko Yamaguchi stellt fest, dass am Hang immer grössere Häuser gebaut werden, was sie erdrückend findet.

Thomas Sigrist votiert dafür, dem Antrag des Gemeinderats für eine Ausnützungsziffer von 25 % zuzustimmen. Er findet den Vorschlag des Gemeinderats sehr ausgewogen und zielführend. Bei einer höheren Ausnützungsziffer besteht die Gefahr, dass die Häuser noch grösser werden.

Im Hinblick auf die folgenden Antragsrunden gibt Urs Rechsteiner zu bedenken, sich gut zu überlegen, wo die Chancen und Risiken bei der Ausnützungsziffer liegen. Der Zeitgeist soll dabei auch nicht ausser Acht gelassen werden.

ANTRÄGE

Christian Kündig stellt folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 7
nur Kernzone Maur
Dachgeschosse max. 2
Vollgeschosse max. 2
Fassadenhöhe max. 7,5 bzw. 8,1 m
Gebäudebreite max. 14 m

Abstimmung Änderungsantrag Christian Kündig
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **157 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Christian Kündig = 43 Stimmen

Christian Kündig stellt folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 12 Abs. 1+2
Streichung Art. 12 mit Absätzen1+2

Abstimmung Änderungsantrag Christian Kündig
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **164 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Christian Kündig = 16 Stimmen

Christoph Helbling, Rudolf Kellenberger, Mischa Stamm und Heinz Stump stellen folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 13
Ausnützungsziffer 35 %

Ernst Fischer stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 13
Ausnützungsziffer 20 %

Stefan Huber stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 13
Ausnützungsziffer 30 %

Abstimmung Änderungsanträge zu Art. 13
1. Runde:
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 154 Stimmen
Antrag Christoph Helbling, Rudolf Kellenberger Mischa Stamm und Heinz Stump = 60 Stimmen
Antrag Ernst Fischer = 2 Stimmen
Antrag Stefan Huber = 45 Stimmen

2. Runde:
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 164 Stimmen
Antrag Christoph Helbling, Rudolf Kellenberger Mischa Stamm und Heinz Stump = 59 Stimmen
Antrag Stefan Huber = 51 Stimmen

3. Runde:
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **180 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Christoph Helbling, Rudolf Kellenberger Mischa Stamm und Heinz Stump = 71 Stimmen

Rudolf Kellenberger stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 13
Grünflächenziffer mind. 35 % in W1 und W2/35

Abstimmung Änderungsantrag Rudolf Kellenberger
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **154 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Rudolf Kellenberger = 90 Stimmen

Evelyne Zwick stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 13
Die Grünflächenziffer in Art. 13 ist auf Wasseroberflächen (z.B. Fischteiche oder Pools) auszudehnen.

Abstimmung Änderungsantrag Evelyne Zwick
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **208 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Evelyne Zwick = 20 Stimmen

Um 23.15 Uhr möchte Yves Keller die Versammlung beenden und mit dem zweiten Teil, wie angekündigt, am anderen Tag weiterverfahren. Ein Teil der Anwesenden möchte aber weitermachen, so dass Yves Keller über die Frage der **Fortsetzung der Versammlung** wir folgt **abstimmen** lässt:

Abbruch Versammlung und Fortsetzung am 20. September zur gleichen Zeit = 105 Stimmen
Fortsetzung Versammlung = 127 Stimmen

Da nach dieser Abstimmung einige Stimmberechtigte den Saal verlassen, lässt Yves Keller nochmals die verbleibenden Anwesenden auszählen. Diese Auszählung ergibt die Anwesenheit von 264 Stimmberechtigten. Gleichzeitig informiert Yves Keller, dass vorher zu den ursprünglich ausgezählten 295 noch 10 dazu gestossen sind und somit vorher 305 Stimmberechtigte anwesend waren.

Rudolf Kellenberger stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 23 Abs. 1
Ergänzung (und Wohnzone 1 und Wohnzone 2/35, siehe fett)
"Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in der Kernzone, **Wohnzone 1 und Wohnzone 2/35.»**

Abstimmung Änderungsantrag Rudolf Kellenberger
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre **= 144 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Rudolf Kellenberger = **74 Stimmen**

Willy Vontobel stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 23 Abs. 1
Ergänzung (und Wohnzone 1, siehe fett)
«Arealüberbauungen sind in allen Zonen zulässig, ausser in der Kernzone **und Wohnzone 1**.»

Abstimmung Änderungsantrag Willy Vontobel
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 107 Stimmen
Antrag Willy Vontobel = **140 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

Heinz Heutschi stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 25
Grundmasse und Arealüberbauungen (Neuformulierung Art. 25)
«In den Zonen WG2 und WG3 erhöht sich die zulässige Geschosszahl um 1 Geschoss und die zulässige Ausnützung um 10 % nur, wenn die Arealfläche mind. 6'000 m^2 beträgt.»

Abstimmung Änderungsantrag Heinz Heutschi
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre **= 129 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Heinz Heutschi = 49 Stimmen

Daniel Gertsch stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 34
Streichung Abs. 1 und Abs. 2 sinngemäss anpassen

Abstimmung Änderungsantrag Daniel Gertsch
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 99 Stimmen
Antrag Daniel Gertsch = **137 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

Christoph Helbling stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 34
zulässige Ausnützungsziffer 40 %

Ernst Fischer stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 34
zulässige Ausnützungsziffer 25 %

Stefan Huber stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 34
zulässige Ausnützungsziffer 35 %

Abstimmung Änderungsanträge zu Art. 34
1. Runde:
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 190 Stimmen
Antrag Christoph Helbling = 17 Stimmen
Antrag Ernst Fischer = 3 Stimmen
Antrag Stefan Huber = 18 Stimmen

2. Runde:
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 199 Stimmen
Antrag Christoph Helbling = 14 Stimmen
Antrag Stefan Huber = 28 Stimmen

3. Runde:
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **196 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Stefan Huber = 37 Stimmen

Jörg Emch stellt fest, dass der Teilnehmerkreis der Gemeindeversammlung immer kleiner wird und die Leute müde werden. Er stellt deshalb den Antrag, die Versammlung auf den 20. September 2022 zu vertagen.

Yves Keller lässt über die Frage der Fortsetzung der Versammlung wie folgt **abstimmen**:

Von den noch anwesenden 264 Stimmberechtigten möchten **148 die Versammlung abbrechen** und am 20. September 2022 um 19.00 Uhr fortsetzen.

Vor diesem Hintergrund kann Yves Keller damit den ersten Teil der Versammlung um 00.15 Uhr formell abschliessen. Er erkundigt sich zuerst nach allfälligen Einwendungen gegen die Durchführung der Verhandlungen und Abstimmungen und macht dabei auf folgende Punkte aufmerksam:

Gegen die vorerwähnten Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung innert 5 Tagen ab amtlicher Publikation

schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Wegen der Verletzung von Verfahrensvorschriften kann er nur erhoben werden, wenn die Fehler aus der Versammlung sofort geltend gemacht werden. Aus der Versammlung vom 19. September 2022 werden keine Rügen gegen die Geschäftsabwicklung erhoben.

****

Fortsetzung 20. September 2022, 19.00 Uhr (ab Art. 35 BZO)

****

Yves Keller begrüsst zur Fortsetzung der Gemeindeversammlung mit den Anträgen ab Art. 35 der Bau- und Zonenordnung und lässt die Anzahl Stimmberechtigte im Saal auszählen. Er hält fest, dass für die Fortsetzung der Versammlung 214 Stimmberechtigte anwesend sind.

Jörg Emch stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 39 Abs. 2
«Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ½ der betreffenden Fassadenlänge sein.»

Abstimmung Änderungsantrag Jörg Emch
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 75 Stimmen
Antrag Jörg Emch = **141 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

Alex Gantner stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 39 Abs. 2 (Ergänzung, siehe fett und Streichung)
«Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse **oder für die Sonnenenergie** genutzt werden. ~~Beim Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine extensive Flachdachbegrünung umzusetzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.»~~

Stefan Bernegger stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 39 Abs. 2 (Ergänzung Antrag Gemeinderat)
«….insofern die Begrünung die Leistung und die Betriebskosten der Anlage nicht beeinträchtigt.»

Abstimmung Änderungsanträge zu Art. 39. Abs. 2
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = Rückzug ad hoc
Antrag Alex Gantner = **154 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Stefan Bernegger = 67 Stimmen

Michael Gerber stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 39 Abs. 2 (Ergänzung, s. fett)
«Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10°sind **ökologisch wertvoll** zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Sonnenenergie genutzt werden.»

Abstimmung Änderungsantrag Michael Gerber
vorerwähnter Antrag Alex Gantner = 84 Stimmen
Antrag Michael Gerber = **127 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

Stefan Bernegger stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Ergänzung neuer Artikel
[1] Sowohl bei Neubauten als auch bei Umbauten und Sanierungen soll der effizienten Nutzung von Energie und Ressourcen ein hoher Stellenwert beigemessen werden.
[2] Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind sowohl als Indach- als auch als Aufdachanlagen im Rahmen der kantonalen Vorgaben gestattet (d.h. ohne weitergehende Einschränkungen seitens der Gemeinde).

[3] Bei Neubauten und Dachsanierungen muss die Machbarkeit der Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geprüft werden, und bei gegebener Wirtschaftlichkeit müssen solche Anlagen realisiert werden. Abweichungen von diesem Grundsatz können in begründeten

Abstimmung Änderungsantrag Stefan Bernegger
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **136 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Stefan Bernegger = 61 Stimmen

Stefan Bernegger verlangt nach dieser Abstimmung, dass einzeln über die drei vorerwähnten Absätze abgestimmt werden soll.

Yves Keller fragt die Versammlung an, ob diese darüber nochmals einzeln abstimmen möchte. Dies wird mit offensichtlichem Mehr abgelehnt.

Jörg Emch stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 40 Abs. 1 (Anpassung, siehe fett)
«Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. **die Hälfte** der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten.»

Abstimmung Änderungsantrag Jörg Emch
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **119 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Jörg Emch = 90 Stimmen

Jakob Schaad stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 41 Abs. 1
alt Art. 42 im Wortlaut übernehmen

Abstimmung Änderungsantrag Jakob Schaad
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **100 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Antrag Jakob Schaad = 98 Stimmen

Alex Gantner stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 43. Abs. 1 (Ergänzung, siehe fett)
«Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges **oder in der Tiefgarage** genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.»

Abstimmung Änderungsantrag Alex Gantner
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 67 Stimmen
Antrag Alex Gantner = **140 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

Alex Gantner stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 43. Abs. 2 (Streichung Abs. 2)
~~«Pro Zimmer ist in der Regel ein Veloabstellplatz zu erstellen.»~~

Abstimmung Änderungsantrag Alex Gantner
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 29 Stimmen
Antrag Alex Gantner = **168 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Evelyne Zwick stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 44 Abs. 1 (Anpassung)
mit 10 und mehr Wohneinheiten / Fläche mindestens 10 % der Gesamtnutzfläche

Abstimmung Änderungsantrag Evelyne Zwick
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **160 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Evelyne Zwick = 34 Stimmen

Michael Gerber stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 45 Abs. 1 (Ergänzung, siehe fett)
«Der Baumbestand **an einheimischen Arten** ist zu schonen. Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Ersatzpflanzungen **mit ökologisch wertvollen einheimischen Arten** verlangt werden.»

Abstimmung Änderungsantrag Michael Gerber
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **139 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Michael Gerber = 57 Stimmen

Michael Gerber stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 45 Abs. 2 (Ergänzung, siehe fett)
«Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten. **Dabei sind Neophyten grundsätzlich zu entfernen und durch ökologisch wertvolle, einheimische Pflanzungen zu ersetzen.**»

Abstimmung Änderungsantrag Michael Gerber
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **152 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Michael Gerber = 13 Stimmen

Michael Gerber stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 45 Abs. 3 (Ergänzung, siehe fett)
«Für eine befriedigende Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum **wenn zumutbar** vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.»

Abstimmung Änderungsantrag Michael Gerber
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **156 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Michael Gerber = 39 Stimmen

Michael Gerber stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 45 Abs. 4 (Ergänzung, siehe fett)
«Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist, **wenn zumutbar** mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. **Invasive Neophyten sind am Siedlungsrand zu entfernen**. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet.»

Abstimmung Änderungsantrag Michael Gerber
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **147 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Michael Gerber = 48 Stimmen

Markus Wick stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Ergänzung neuer Artikel mit Gestaltungsplanpflicht für Kehlhof

Abstimmung Änderungsantrag Markus Wick
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **186 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
Markus Wick = 9 Stimmen

A. Rüfenacht stellt den folgenden Antrag zur Bau- und Zonenordnung:
Art. 48
Streichung Art. 48 und Verzicht auf Einzonung

Abstimmung Änderungsantrag A. Rüfenacht
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = **128 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**
A. Rüfenacht = 64 Stimmen

Ursula Stump votiert für die Ablehnung der Nutzungsplanung in der Schlussabstimmung.

Yves Keller informiert, dass dieses Votum dann die Schlussabstimmung betrifft und nochmals vorgebracht werden muss.

Bea Lüssi stellt den folgenden Antrag zum Kernzonenplan Aesch:
Streichung des Freiraums an der Aeschstrasse

Abstimmung Änderungsantrag Bea Lüssi
Antrag Gemeinderat gemäss Broschüre = 78 Stimmen
Bea Lüssi = **101 Stimmen (geht in Schlussabstimmung)**

SCHLUSSABSTIMMUNG

Die Gemeindeversammlung fasst mit 163 Ja-Stimmen und 25 Nein-Stimmen folgenden

Beschluss

Die Revision der Nutzungsplanung wird gemäss Antrag des Gemeinderats und mit den vorerwähnten Änderungsanträgen genehmigt.

Heinz Stump stellt den Antrag, den vorerwähnten Beschluss der Gemeindeversammlung der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Abstimmung über den Antrag von Heinz Stump zur nachträglichen Urnenabstimmung
Vor der Abstimmung über diesen Antrag informiert Yves Keller, dass bei Zustimmung zu diesem durch mindestens ein Drittel der Anwesenden eine Urnenabstimmung erfolgen muss. Darauf folgt eine angeregte Diskussion mit Zustimmungs- und Ablehnungsvoten. Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit haben einzelne Stimmberechtigte den Saal bereits verlassen. Vor der Abstimmung über den Antrag von Heinz Stump lässt Yves Keller die Anzahl Stimmberechtigte im Saal nochmals auszählen. Er hält fest, dass für die Fortsetzung der Versammlung noch 175 Stimmberechtigte anwesend sind.

Anschliessend fragt Yves Keller die Versammlung, wer dem Antrag für eine nachträgliche Urnenabstimmung zustimmen möchte. Die Auszählung ergibt, dass 19 Stimmberechtigte diesem Antrag zustimmen. Da das dazu nötige Drittel nicht erreicht wird, setzt Yves Keller die Versammlung mit den eingereichten Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz fort.

Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Referat Urs Rechsteiner, Ressortvorsteher Hochbau und Planung

Diverse Stimmberechtigte haben im August 2022 (gesammelt in der Verwaltung am 8. August 2022) eine schriftliche Anfrage für die Gemeindeversammlung vom 19. September 2022 mit folgendem Anliegen eingereicht:

Als Mitglied des Vereins "Flugschneise Süd - NEIN" bin ich über die Geschichte und über die aktuelle Situation bezüglich des Fluglärms in unserer Gemeinde informiert und auch sehr besorgt. Trotz hoher Immobilienpreise bin ich seinerzeit nach Maur gezogen, weil ich mir Ruhe und Lebensqualität erhoffte.

Gemäss damaliger kantonaler Raumplanung kam es historisch dazu, dass der fluglärmbelastete Norden dünn besiedelt und der Süden dicht besiedelt wurde. 2003 wurden per Notrecht die Südanflüge provisorisch eingeführt. Heute sind sie mit allen Konsequenzen für die dichtest besiedelte Wohnregion etabliert. Es musste 2010 abgewartet werden, bis die Behörden die Rechtmässigkeit für die Südanflüge schufen und das Bundesgericht über die Klagen entschied. Heute, nochmals 12 Jahre später, wurde das Urteil bezüglich Entschädigungen und bezüglich Alternativen zu den Südlandungen noch immer nicht umgesetzt. Damals wurde vom Regierungsrat als Gegenvorschlag zur Deckelung der Flüge der ZFI vorgeschlagen und eingeführt. Dieser wurde bis vor Corona jedes Jahr überschritten. Greifende Massnahmen bleiben aus. In den letzten Ausgaben des SIL und des Betriebsreglements zum Flughafen Zürich werden auch noch Südstarts geradeaus beantragt. Kaum vorstellbar was das für zusätzlichen Lärm bringt. Zudem wird mit der Umgestaltung des Flughafens Dübendorf ein neuer ziviler Flughafen geplant, welcher den Süden ebenfalls belärmen wird.

Während dessen verfolgt der Flughafen weiter eine aggressive Expansionspolitik. Immer wieder werden Bedarfsstudien zitiert, wonach der Flughafen, weit über das Mass von vor Corona hinaus, wachsen müsse. Entsprechend baut der Flughafen seine Infrastruktur auf behördliches Zusehen hin massiv aus. Es sind insgesamt Projekte im Umfang von ca. CHF 1.3 Mia geplant. Unweigerlich wird die Lärmbelastung steigen und damit auch unsere Lebensqualität weiter sinken!

Leider ist mir nicht bekannt, wie unsere Gemeinde mit der Thematik umgeht. Ich hoffe Sie bekennen sich nicht zur Vogel-Strauss-Politik, indem sie Stillschweigen, um potenzielle Zuzüger nicht abzuschrecken. Dies wäre eine kurzfristige und nicht eine nachhaltige Strategie!

Nun meine konkrete Frage:
1) Was haben Sie, als lokale Behörde, zur Erhaltung der Lebensqualität bezüglich des Fluglärms in Maur bislang unternommen?

2) Welchen Standpunkt nimmt hier die Gemeinde Maur generell ein, welches konkrete Vorgehen auf Gemeindeebene ist zu diesem Thema geplant und welches Ziel wird angestrebt?

Antworten auf die vorerwähnten Fragen

Zu Frage 1
Die Gemeinde Maur ist Mitglied des Fluglärmforums Süd (www.fluglaermforum.ch). Das Fluglärmforum Süd nutzt alle politischen und juristischen Möglichkeiten, um den Süden des Flughafens Zürich als eines der dichtest besiedelten Gebiete der Schweiz vor übermässigem, schädlichem Fluglärm zu schützen bzw.im Fall der Südanflüge, zu entlasten. Der Gemeinderat, resp. als Mitglied des Fluglärmforums das Fluglärmforum selber, hat bei allen sich bietenden Gelegenheiten, insbesondere bei Vernehmlassungen gegenüber Bund und Kanton sowie im Rahmen von einschlägigen Rechtsmittelverfahren, darauf hingewirkt, dass die Fluglärmbelastung über den dicht besiedelten Gemeindegebieten im Süden nicht zunehmen wird. Dabei spielte es grundsätzlich keine Rolle, ob es um Südstarts geradeaus oder andere Start- bzw. Landerouten ging. Dies wird der Gemeinderat Maur auch künftig so handhaben.

Im Rahmen der regelmässigen Kontakte in Bundesbern regte das Fluglärmforum Süd an, die Planungsgrundlage für Entwicklung des rechtlichen Rahmens rund um die Themen des Flughafens Zürich zu überprüfen. Diese Themen sind im Luftfahrtpolitische Bericht LUPO des Bundes abgebildet und dienen als Grundlage für die Planungsinstrumente des Bundes und der Kantone für die Raumplanung sowie für die Steuerung der Lärm- und Schadstoffbelastung der Flughafenregionen. Derzeit ist im Nationalrat eine Interpellation hängig, welche eine Überarbeitung des LUPO 2016 zum Inhalt hat. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Digitalisierung und die Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Menschen in der Schweiz sollen in die Flughafenplanung miteinbezogen werden. Die Debatte im Nationalrat ist derzeit noch ausstehend.

Zu Frage 2
Als einzelne Gemeinde kann Maur in dieser Thematik alleine nicht viel ausrichten. Daher hat der Gemeinderat schon im Jahr 2000 beschlossen, dem Fluglärmforum Süd beizutreten und dessen Aktivitäten zu unterstützen. Das Sekretariat des Fluglärmforums Süd wurde von 2000 bis 2014 vom Gemeindeschreiber von Maur geführt.

Die Gemeinde Maur bleibt auch künftig Mitglied des Fluglärmforums Süd und unterstützt nach wie vor in allen Belangen sämtliche Tätigkeiten und Aktionen inhaltlich wie auch finanziell. Der Mitgliederbeitrag für die Gemeinde Maur beträgt aktuell CHF 6'679.33 pro Jahr (2022). Das Fluglärmforum Süd erlaubt es, die Interessen der Gemeinden in der betroffenen Region zu bündeln und ihnen damit mehr Gewicht zu verleihen.

Die Ziele des Fluglärmforums Süd sind:
- Verhinderung der Einführung der Südabflüge geradeaus auf Stufe Betriebsreglement mit allen zielführenden politischen, medialen und juristischen Mitteln
- Einflussnahme auf die Ausgestaltung der zukünftigen Nutzung des Flugplatzes Dübendorf in den Flughafen Zürich beeinflussenden Aspekten
- Erarbeitung von neuen oder zusätzlichen Fakten, welche nachweisen, dass die Kanalisierung von Fluglärm sinnvoll und gesetzlich zwingend ist
- Information und Unterstützung der Mitglieder bei allen relevanten flughafenpolitischen Fragen, auch in rechtlicher Hinsicht
- Weiterer Ausbau der Meinungsführerschaft als wichtige Plattform der Städte und Gemeinden im Süden des Flughafens
- Zusammenarbeit mit anderen regionalen Verbänden mit dem Ziel, den kleinsten gemeinsamen Nenner über alle Regionen – die Einhaltung der Nachtruhe – zu verstärken

Das Fluglärmforum Süd initiierte zudem im Rahmen des Runden Tischs der Fluglärmorganisationen, in welchem alle relevanten Verbände rund um den Flughafen in loser Sitzungsfolge zusammenkommen, ein gemeinsames Vorgehen auf Stufe Kantonsrat mit dem Ziel, den Regierungsrat aufzufordern, im Verwaltungsrat der Flughafen Zürich AG wie auch auf Stufe Bund, darauf hinzuwirken, dass die gesetzlich verankerte Nachtflugsperre eingehalten wird. Denn deren laufende Verletzung ist eine wesentliche Ursache, warum der Zürcher Fluglärmindex mit Ausnahme des Pandemiejahrs 2020 seit über zehn Jahren deutlich überschritten wird.

Auf entsprechende Frage des Gemeindepräsidenten, Yves Keller, ob die anfragenden Stimmberechtigten noch eine Stellungnahme abgeben möchten, äussert sich niemand zu Wort.

ABSCHLUSS DER VERSAMMLUNG

Gemeindepräsident, Yves Keller, kann damit die Versammlung formell abschliessen. Er erkundigt sich zuerst nach allfälligen Einwendungen gegen die Durchführung der Verhandlungen und Abstimmungen und macht dabei auf folgende Punkte aufmerksam:

- Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung **innert 5 Tagen ab amtlicher Publikation** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Wegen der Verletzung von Verfahrensvorschriften kann er nur erhoben werden, wenn die Fehler aus der Versammlung sofort geltend gemacht werden.

  Aus der Versammlung meldet sich Ursula Stump zu Wort. Sie bemängelt, dass sie ihr Ablehnungs-Votum, welches sie am Ende der Behandlung der Anträge über die Bau- und Zonenordnung eingebracht hat, nicht nochmals stellen konnte. Yves Keller entschuldigt sich, dass ihm in der Hitze des Gefechts bei so vielen Voten und Anträgen entgangen ist, Ursula Stump nochmals das Wort zu erteilen.

- Im Übrigen kann gegen die Beschlüsse wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit **innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation** schriftlich Rekurs erhoben werden.

- Das Protokoll liegt ab Montag, 26. September 2022, im Gemeindehaus, Abteilung Präsidiales, zur Einsichtnahme auf. Dieses kann mittels Aufsichtsbeschwerde angefochten werden.

Nachdem sich niemand mehr zu Wort meldet, schliesst der Gemeindepräsident, Yves Keller, den zweiten Teil der Versammlung um 23.15 Uhr und weist auf die nächsten Gemeindeversammlungen hin.

Maur, 23. September 2022

Christoph Bless	Yves Keller
Protokollführer	Vorsitzender

Die Stimmenzähler/innen:

.....	.....
Dina Bachmann	Monika Jensen
.....	.....
Monika Jud	Doris Lehmann
.....	.....
Hamide Marovca	Marianne Vontobel