



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
des Gemeinderates Kappel am Albis
vom 23. April 2018

*35 – B1 Bauplanung, Natur- und Heimatschutz/B1.03.02 Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision der Bau- und Zonenordnung – Antrag an die Gemeindeversammlung*

Es wird folgender Beleuchtender Bericht verfasst:

„Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möchte beschliessen:

1. Die Revision der Nutzungsplanung bestehend aus

- Anpassung der Bau- und Zonenordnung*
- Anpassung des Zonenplans, 1:5000*
- Neuer Kernzonenplan Allenwinden, 1:500*

wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

- 2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gestützt auf § 7 PBG festgesetzt.*
- 3. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen.*
- 4. Die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung durch die Baudirektion bleibt gemäss § 89 PBG vorbehalten.*
- 5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Bau- und Zonenordnung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

Weisung:

Ausgangslage

Die aktuell rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Kappel am Albis stammt aus dem Jahr 1994 und wurde im Jahr 2006 letztmalig ergänzt. Aufgrund von veränderten Anforderungen ist eine Anpassung und Überprüfung der BZO aus verschiedenen Gründen angezeigt.

Es ist eine Vorgabe des Kantons, dass die Gemeinden die Baubegriffe ihrer Bauordnung bis im Jahr 2025 harmonisieren müssen. Gleichzeitig wurden die Vorschriften in der BZO bezüglich Dachgeschossen überarbeitet. Die Anpassungen ermöglichen eine bessere Nutzung und Belichtung der Dachgeschosse. Ein weiteres Anliegen ist die Einzonung des Weilers Allenwinden. Der Weiler wird zum Erhalt der Nutzung und zum Schutz der traditionell bäuerlichen Siedlungsstruktur eingezont.

Verfahren

Der Entwurf der BZO-Teilrevision wurde in den Jahren 2016 bis 2017 von der Projektgruppe, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, der Gemeindeschreiberin und dem Planungsbüro ewp ausgearbeitet.

Dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde die BZO-Teilrevision im April 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung überarbeitet und vom Gemeinderat am 22.1.18 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Bevölkerung wurde über die öffentliche Auflage vom 2.2.18 bis 3.4.18 informiert und hatte die Möglichkeit mitzuwirken. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK) zur Anhörung unterbreitet. Es sind von keiner Seite Einwendungen eingegangen. Am 23.4.18 hat der Gemeinderat die Vorlage für die Festsetzung freigegeben.

Ziele der BZO-Revision

Mit der Teilrevision der BZO werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt und zeitgemässe Erneuerung des Weilers Allenwinden. Identitätsstiftende, lesbare und lebendige Siedlung, in der Wohnen und Arbeiten möglich sind. Ortstypische Gestaltung, Grünelemente und offene Aussenräume als Qualitätsmerkmal wahren.
- Bauordnung an die Harmonisierung der Baubegriffe anpassen.
- Anpassung der Bauordnung aufgrund der Erfahrungen und neuer Bedürfnisse (z.B. bessere Belichtung und Nutzung des Dachgeschosses in den Kernzonen).
- Eine weiterhin prägnante, verständliche und schlanke Bauordnung.

Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage

Gegenüber der öffentlichen Auflage wurden keine Änderungen vorgenommen. Der erläuternde Bericht wurde zur Vervollständigung um das Kapitel 8, Einwendungen und Vorprüfung, ergänzt.

Einzonung Weiler Allenwinden

Der Weiler Allenwinden befindet sich nordöstlich von Kappel am Albis. Heute wird der Weiler noch landwirtschaftlich genutzt, was sich mittelfristig jedoch ändern wird. Um die historische Bausubstanz und die leerstehenden Ökonomiebauten umzunutzen und damit gleichzeitig das Ortsbild zu wahren, haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Gemeinde ein Begehren gestellt, den Weiler einzuzonen.

Im Vordergrund der Einzonung stehen der Erhalt der Bausubstanz und das Bewahren der Charakteristika des Weilers mit seinem umgebenden Freiraum. Ein lebendiger Weiler soll damit gewährleistet werden.

Mit der Einzonung von Allenwinden in die Weilerkernzone wird kein zusätzliches Bauvolumen geschaffen. Jedoch besteht die Möglichkeit, einige weitere Wohneinheiten zu erstellen. Eine bauliche Entwicklung über bestehende Siedlungsränder hinaus ist jedoch nicht zulässig. Eine Umnutzung der bestehenden Bauten wird ermöglicht, die Charakteristik von Allenwinden bleibt aber grundsätzlich beibehalten.

Um- und Ersatzbauten sind nur an bestimmten Stellen erlaubt, die mit den heutigen Bestandesbauten übereinstimmen. Einzelne Klein- und Anbauten in der Umgebung dürfen unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden.

Der Kernzonenplan nimmt Rücksicht auf die vorhandenen Qualitäten des Weilers. Durch die Einzonung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Die Grenzen der neuen Kernzone orientieren sich an der Struktur und dem Baubestand des Weilers.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kappel am Albis und dem Weiler Allenwinden (rot umrandet)



Abbildung 2: Kernzonenplan Allenwinden

Harmonisierung der Baubegriffe

Infolge der kantonalen Vorgabe hat in den nächsten sieben Jahren eine Harmonisierung der Baubegriffe zu erfolgen. Mit der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) wird diese umgesetzt. Durch die Anpassungen entstehen kaum inhaltlichen Änderungen der bisher gültigen BZO, es werden lediglich die Begriffe angepasst. Die betreffenden, relevanten Anpassungen sind im Folgenden aufgelistet:

- Anstelle der Gebäudehöhe ist mit der Harmonisierung nun die Fassadenhöhe massgebend. Dabei wird neu die Oberkante der Konstruktion gemessen. Für die Massangabe der Fassadenhöhe gemäss neuer BZO wurde vom ursprünglichen Mass, welches sich auf die gesamte Gebäudehöhe bezog, eine angenommene Dämmstärke von 20 cm abgezogen. (Art. 5 lit. C und Art. 15 lit. D, Grundmasse)

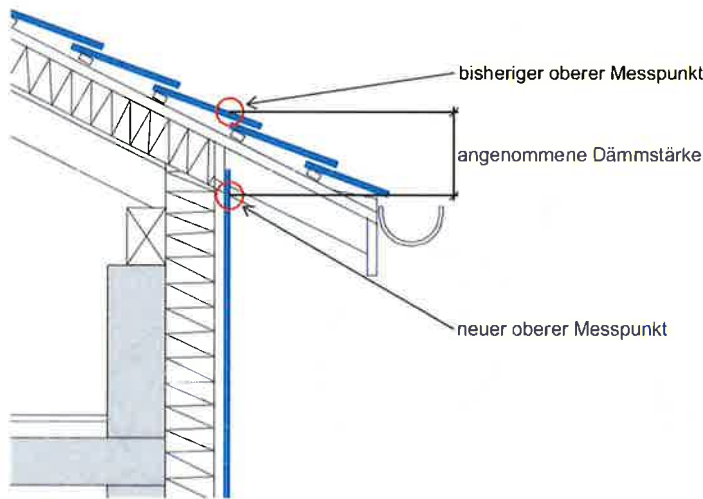


Abbildung 3: Bisheriger Messpunkt der Gebäudehöhe und neuer Messpunkt der Fassadenhöhe

- Bei Balkonen oder Laubengängen gelten teilweise neue Regelungen zur Errechnung der Gebäudelänge (Art. 5 lit. d sowie Art. 15 lit. f, Grundmasse)
- Mit der Harmonisierung sind Dachaufbauten neu bis zur Hälfte (bisher ein Drittel) möglich (Art. 7, Dächer). Diese Regelung wurde aus Ortsbildgründen auf dem bisherigen Mass belassen.
- Gemäss Harmonisierung wird der Begriff „gewachsenes Terrain“, an den neuen Begriff „massgebendes Terrain“ angepasst (Art. 9, Umgebungsgestaltung)
- Die Gesamthöhe leitet sich neu aus der Fassadenhöhe plus der ehemaligen Firsthöhe von max. 5.00 m ab (Art. 15 lit. e, Grundmasse)
- Eine Neigungsbeschränkung wird notwendig, da neu die Gesamthöhe festgelegt ist. So werden übermässig steile Dächer in den Fällen vermieden, in denen die Gesamthöhe ausgeschöpft wird, jedoch nicht die Fassadenhöhe. (Art. 16, Dächer)
- Die beiden Begriffe „Besondere Gebäude“ und „massgebliche Grundfläche“ werden an die neuen Begriffe „Kleinbauten und Anbauten“ und „anrechenbaren Grundstücksfläche“ gemäss Harmonisierung angepasst. Die Grundfläche der Kleinbauten und Anbauten wird gemäss PBG zusätzlich auf 50 m² begrenzt. (Art. 18, Kleinbauten und Anbauten)

Anpassung Mass für Dachflächenfenster

Die Gemeinde Kappel am Albis stellte im Rahmen der Baugesuchsprüfung häufig fest, dass wertvoller Dachraum mit den geltenden Vorschriften nur ungenügend genutzt werden kann. Die Grösse der Dachfenster reicht für eine gute Belichtung nicht aus.

Die Neuformulierung der Vorschrift für Dachflächenfenster ermöglicht durch ein leicht grösseres Mass eine bessere Nutzung der bestehenden Flächen. Gleichzeitig war es wichtig, die Glasfläche nur soweit zu vergrössern, dass das Ortsbild und die Gesamtwirkung der Dachflächen im Vergleich zur heutigen Situation grundsätzlich gleichbleiben. Bei der Neuformulierung wurde ein ausgewogenes Glaslichtmass gefunden, welches diesen Ansprüchen gerecht wird.

- Formulierung alt: „Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 55 cm Breite und 90 cm Höhe (liegend gemessenes Glaslichtmass) sind zulässig.“
- Formulierung neu: „Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.7 m² Glaslichtfläche sind zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.“

Pläne der Bau- und Zonenordnung

Der Zonenplan ist angepasst und entspricht neu der aktualisierten Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP, 701.12). Inhaltlich sind die Weilerkernzone Allenwinden und die Lärmschutzanforderungen im Zonenplan integriert.

Neuer Teil der BZO ist der Kernzonenplan des Weilers Allenwinden. Dieser enthält die Signaturen, welche sich auf die Festlegungen aus den Vorschriften beziehen sowie Informationsinhalte.

Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2018 ist nicht vorgesehen, alle hier und im Erläuterungsbericht aufgeführten Ausführungen zu präsentieren. Alle stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner können jedoch sowohl Verständnisfragen stellen und ihre Meinungen äussern als auch zu den einzelnen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Änderungsanträge stellen. Alle Detailunterlagen lagen zudem während der Auflagefrist auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Schlussbemerkungen

Die Bau- und Zonenordnung ist ein sehr wichtiges und zukunftsweisendes Instrument und betrifft jede Einwohnerin und jeden Einwohner direkt. Mit dieser Teilrevision wird die Entwicklung in den Kernzonen verbessert.

Der Gemeinderat ist überzeugt davon, dass die Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung einen positiven Beitrag zur Gemeindeentwicklung beitragen und Kappel am Albis somit auch zukünftig eine attraktive Gemeinde bleibt. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung dem Geschäft ohne Änderungen zuzustimmen.“

* * *

DER GEMEINDERAT beschliesst:

1. Der Beleuchtende Bericht betreffend die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2018 verabschiedet.
2. Mitteilung an:
 - a) Gemeindeversammlung
 - b) ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, 8307 Illnau-Effretikon (per Mail)

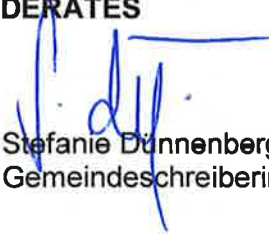
- c) GP Kurt Bär, Ressortvorsteher (im Protokoll)
- d) Akten

* * *

NAMENS DES GEMEINDERATES



Kurt Bär
Gemeindepräsident



Stefanie Dünninger-Forlin
Gemeindeschreiberin

Versand: **26. April 2018**