Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Kappel am Albis, **19.04.2018**

Erste Spalte:
**rechtsgültige Bauordnung von Kappel am Albis,
BZO 2006**

Zweite Spalte:
Entwurf BZO-Teilrevision

Dritte Spalte:
Hinweise

Rot: Änderung gegenüber der BZO 2006

*Hinweise zu den
Änderungen*

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

1. Zoneneinteilung

Art. 1 Zonen

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

	Farbe im Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV)
Kernzone A (KA)	dunkelbraun	III
Kernzone B (KB)	hellbraun	III
Zweigeschossige Wohnzone W2	gelb	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	grau	II

Art. 2 Zonenplan

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

2. Kernzone A

Art. 3 Schutzwürdige Ortsbilder von kantonalen Bedeutung (Kloster Kappel und Weiler Näfenhüser)

- 1) In der Kernzone A dürfen neue Bauten und Anlagen nur erstellt oder bestehende verändert werden, sofern das Bild des Klosters Kappel und seiner historischen Umgebung, bzw. das Bild des Weilers Näfenhüser nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen in allen Teilen einwandfrei auf die historischen Ortsbilder abgestimmt werden.
- 3) Im Weiler Näfenhüser sind keine zusätzlichen Hauptgebäude gestattet.
- 4) Art. 7–10 sind anwendbar.
- 5) Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

Die Gemeinde Kappel am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in der Fassung vom ~~1. September 1991~~ **1. Januar 2018** und unter Vorbehalt ~~des~~ vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zoneneinteilung

Art. 1 Zonen

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

	Farbe im Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV)
Kernzone A (KA)	dunkel braun	III
Kernzone B (KB)	hellbraun	III
Kernzone W (KW)	dunkelbraun	III
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	gelb orange	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	grau	II

Art. 2 ~~Zonenplan~~ Massgebende Pläne

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 **sowie die amtliche Vermessung** massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan (Verkleinerung) ist nicht rechtsverbindlich.
- 2) **Für die Weilerkernzone Allenwinden gilt der Kernzonenplan 1:500.**

2. Kernzone A

Art. 3 Schutzwürdige Ortsbilder von kantonalen Bedeutung (Kloster Kappel und Weiler Näfenhüser)

- 1) In der Kernzone A dürfen neue Bauten und Anlagen nur erstellt oder bestehende verändert werden, sofern das Bild des Klosters Kappel und seiner historischen Umgebung, bzw. das Bild des Weilers Näfenhüser, nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen in allen Teilen einwandfrei auf die historischen Ortsbilder abgestimmt werden.
- 3) Im Weiler Näfenhüser sind keine zusätzlichen Hauptgebäude gestattet.
- 4) Art. 7–10 sind anwendbar.
- 5) Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

Neue Weilerkernzone einfügen und Farben an aktualisierte Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP, 701.12) anpassen

Für den Weiler Allenwinden ist der Kernzonenplan massgebend.

3. Kernzone B**Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten**

Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten. Abweichungen vom Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildes liegt, oder wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert.

Abweichungen vom Erscheinungsbild sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

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

a) Vollgeschosse	(inkl. anrechenbare Untergeschosse)	max. 2
b) Dachgeschosse	bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 2
c) Gebäudehöhe:	- für Wohnbauten	max. 7.50 m
	- für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 9.00 m
d) Gebäudelänge:	- für Wohnbauten	max. 25 m
	- für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 50 m
e) Gesamtlänge	bei geschlossener Überbauung	max. 50 m
f) Grenzabstand		min. 5 m

3. Kernzone B**Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten**

- 1) Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.
- 2) Abweichungen vom Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildes liegt, oder wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert.
- 3) Abweichungen vom Erscheinungsbild sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind.

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

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

a) Vollgeschosse	(inkl. anrechenbare Untergeschosse)	max. 2
b) Dachgeschosse	bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 2
c) Gebäudehöhe
Fassadenhöhe:	- für Wohnbauten	max. 7.50
7.30 m
	- für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 9.00 m
d) Gebäudelänge:	- für Wohnbauten	max. 25 m
	- für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 50 m
e) Gesamtlänge	bei geschlossener Überbauung	max. 50 m
f) Grenzabstand		min. 5 m

Neu wird die Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Daher wurde vom ursprünglichen Mass eine angenommene Dämmstärke von 20 cm abgezogen.

Art. 6 Stellung Gestaltung der Bauten, Nutzweise

- 1) Längs der Strassen müssen Hauptfirstrichtung und Hauptfassaden in der Regel in der Strassenrichtung oder senkrecht dazu verlaufen.
- 2) Eine Aufreihung von Hauptgebäuden mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.
- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Bei neuen Hauptbauten soll das Verhältnis der Grundfläche zum Gebäudekubus ähnlich sein wie bei den benachbarten bestehenden Bauten.
- 5) Es sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 6) ¹ In der von der Genehmigung durch den Regierungsrat in RRB 1496 vom 26.10.2005 ausgenommenen neuen Kernzone B (Kat.-Nrn. 1206, 1205, 593, 579 und 578) entlang der Baarerstrasse in Uerzlikon dürfen lärmempfindliche Wohnräume innerhalb eines Abstandes von 12 m zum Fahrbahnrand nur erstellt werden, wenn sie über öffentbare Fenster auf der lärmabgewandten Fassade bzw. auf den Seitenfassaden ausreichend belüftet werden können.
Andere gestalterische Massnahmen an der strassenzugewandten Fassade wie z.B. Laubenkonstruktionen mit festen Brüstungen, feste Balkonbrüstungen oder zurückversetzte Dachgeschosse sind zulässig, wenn durch ein Lärmgutachten die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen werden kann und die Massnahmen mit den Bauvorschriften der Kernzone B vereinbar sind.

Art. 7 Dächer

- 1) Es sind nur Sattel- und Kreuzgiebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 35° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.
- 2) Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Ausnahmen sind möglich für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten.
- 3) Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.
- 4) Dachaufbauten sind nur in Form von kleinen Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.
- 5) Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 55 cm Breite und 90 cm Höhe (liegend gemessenes Glaslichtmass) sind zulässig.

Art. 6 Stellung Gestaltung der Bauten, Nutzweise

- 1) Längs der Strassen müssen Hauptfirstrichtung und Hauptfassaden in der Regel in der Strassenrichtung oder senkrecht dazu verlaufen.
- 2) Eine Aufreihung von Hauptgebäuden mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.
- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Bei neuen Hauptbauten soll das Verhältnis der Grundfläche zum Gebäudekubus ähnlich sein wie bei den benachbarten bestehenden Bauten.
- 5) Es sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 6) ¹ ~~In der von der Genehmigung durch den Regierungsrat in RRB 1496 vom 26.10.2005 ausgenommenen neuen Kernzone B (Kat.-Nrn. 1206, 1205, 593, 579 und 578) entlang der Baarerstrasse in Uerzlikon~~ In den im Zonenplan mit erhöhten Lärmschutzanforderungen bezeichneten Gebieten dürfen lärmempfindliche Wohnräume innerhalb eines Abstandes von 12 m zum Fahrbahnrand nur erstellt werden, wenn sie über öffentbare Fenster auf der lärmabgewandten Fassade bzw. auf den Seitenfassaden ausreichend belüftet werden können.
Andere gestalterische Massnahmen an der strassenzugewandten Fassade wie z.B. Laubenkonstruktionen mit festen Brüstungen, feste Balkonbrüstungen oder zurückversetzte Dachgeschosse sind zulässig, wenn durch ein Lärmgutachten die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen werden kann und die Massnahmen mit den Bauvorschriften der Kernzone B vereinbar sind.

Art. 7 Dächer

- 1) Es sind nur Sattel- und Kreuzgiebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Sie muss zwischen 35° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.
- 2) Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Ausnahmen sind möglich für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten.
- 3) Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.
- 4) Dachaufbauten sind nur in Form von kleinen Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden. **Dachaufbauten müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.**
- 5) Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne **hochrechteckige** Dachflächenfenster von höchstens **55 cm Breite und 90 cm Höhe (liegend gemessenes Glaslichtmass)** 0.7 m² Glaslichtfläche sind zulässig, **sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.**

Dachaufbauten sind gemäss harmonisiertem PBG neu bis zur Hälfte (bisher Drittel) möglich.

Art. 7 Abs. 5 wird an die neuen Bedürfnisse angepasst.

Art. 8 Materialien und Fassaden

- 1) Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden.
- 2) Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind nicht zulässig.
- 3) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.
- 4) Balkone sind nur unter Dachvorsprüngen zulässig.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2) Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Es sind nur technisch bedingte, sich gestalterisch gut ins Ortsbild einfügende Mauern zulässig.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Art. 10 Abbrüche

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

Art. 8 Materialien und Fassaden

- 1) Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und Holz zu verwenden.
- 2) Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind nicht zulässig.
- 3) Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.
- 4) Balkone sind nur unter Dachvorsprüngen zulässig.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2) Am ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Es sind nur technisch bedingte, sich gestalterisch gut ins Ortsbild einfügende Mauern zulässig.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Art. 10 Abbrüche

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

4. Kernzone W

Art. 11 Zweck

Die Kernzone W bezweckt die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung des Weilers Allenwinden. Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einordnen und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen. Die ortsbildprägenden Bauten sollen – soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist – erhalten werden.

Art. 12 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden sowie Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.

Neuer Begriff aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe.

Die Kernzone W entspricht einer neuen Zonierung.

Art. 13 Stellung und Gestaltung der Bauten

- 1) Art. 7, 8 und 10 der Kernzone B sind anwendbar. Ausgenommen sind Art. 7 Abs. 4 und Art. 8 Abs. 4.
- 2) Die im Kernzonenplan mit **Erhalt der Substanz** bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundfläche, äussere Grundrissabmessungen) und des Erscheinungsbildes (wesentliche Fassaden- und Dachelemente) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene können gestattet oder angeordnet werden.
- 3) Die im Kernzonenplan mit **Erhalt der Struktur** bezeichneten Bauten dürfen unter weitgehender Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundfläche, äussere Grundrissabmessungen) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist beizubehalten. Abweichungen im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene können gestattet oder angeordnet werden.
- 4) Die im Kernzonenplan mit **Erhalt des Charakters** bezeichneten Bauten (Ökonomiegebäude) dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundfläche, äussere Grundrissabmessungen) und des Erscheinungsbildes (wesentliche Fassaden- und Dachelemente) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Abweichungen im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene können gestattet oder angeordnet werden. Für Wohnzwecke dürfen pro Baute maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden. Zusätzlich ist pro Baute eine ergänzende Wohneinheit im Sinne einer Einliegerwohnung möglich. Die erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 21 sowie Nebennutzflächen sind innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen.
- 5) Bestehende **Kleinbauten und Anbauten** (Remisen, Garagen) dürfen erhalten oder abgebrochen und im bestehenden Umfang wieder aufgebaut sowie zu stillen Lagern umgenutzt werden.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

- 1) Bei der Umgebungsgestaltung gelten die Vorschriften der Kernzone B (Art. 9).
- 2) Die Garten- und Umgebungsgestaltung ist dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Bauliche Anlagen im Aussenraum (z.B. Schwimmbassins, Kinderspielgeräte, Zäune und Mauern) sind nur soweit zugelassen, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind, dem Charakter des Weilers entsprechen und sich gut ins Weilerbild einpassen.

- 3) Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Zur Strasse hin sind möglichst befestigte nicht bodenversiegelnde Beläge wie Chaussierung, Pflasterung und zur Landschaft hin begrünte offene Bereiche vorzusehen. Die Grünflächen sollen zusammenhängend sein und anteilmässig die befestigte Fläche überschreiten. Grössere versiegelte Flächen sind zu vermeiden.

4. Zweigeschossige Wohnzone W2

Art. 11 Grundmasse

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

a) Ausnützungsziffer	max. 30%
b) Vollgeschosse (inkl. anrechenbare Untergeschosse)	max. 2
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 1
d) Gebäudehöhe	max. 7.50 m
e) Firsthöhe	max. 5.00 m
f) Gebäudelänge	max. 20 m
g) kleiner Grenzabstand	min. 5 m
h) grosser Grenzabstand	min. 10 m

Der grosse Grenzabstand gilt für die stärker nach Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite.

Art. 12 Dächer

Es sind nur Schrägdächer mit beidseitiger gleicher Neigung von mindestens 25° zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppdächer gestattet. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.

Art. 13 Zulässigkeit für Gewerbe

- 1) Nicht störendes Gewerbe ist bis zu einem Drittel der anrechenbaren Geschossfläche zulässig.
- 2) In dem im Zonenplan mit vertikaler Schraffur bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Gewerbe bis zur Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche zulässig und es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 14 Besondere Gebäude (§ 273 PBG)

Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 10% der massgeblichen Grundfläche bedecken.

Art. 15 Grenzbau und Zusammenbau

Grenzbau ist bis zu einer Gebäudelänge von 25 m mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.

4-5. Zweigeschossige Wohnzone W2

Art. ~~11-15~~ Grundmasse

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

a) Ausnützungsziffer	max. 30%
b) Vollgeschosse (inkl. anrechenbare Untergeschosse)	max. 2
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 1
d) Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. 7.50 7.30 m
e) Firsthöhe Gesamthöhe	max. 5 12.30 m
f) Gebäudelänge	max. 20 m
g) kleiner Grenzabstand	min. 5 m
h) grosser Grenzabstand	min. 10 m

Der grosse Grenzabstand gilt für die stärker nach Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite.

Art. ~~12-16~~ Dächer

Es sind nur Schrägdächer mit beidseitiger gleicher Neigung **von mindestens zwischen 25° und 55°** zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppdächer gestattet. **Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.** Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.

Art. ~~13-17~~ Zulässigkeit für Gewerbe

- 1) Nicht störendes Gewerbe ist bis zu einem Drittel der anrechenbaren Geschossfläche zulässig.
- 2) In dem im Zonenplan mit **gepunkteter vertikaler** Schraffur bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Gewerbe bis zur Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche zulässig und es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. ~~14-18~~ **Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten (§ 273 PBG)**

Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten dürfen nicht mehr als 10% der **massgeblichen Grundfläche anrechenbaren Grundstücksfläche** bedecken.

Art. ~~15-19~~ Grenzbau und Zusammenbau

Grenzbau ist bis zu einer Gebäudelänge von 25 m mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Neu wird die Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Daher wurde vom ursprünglichen Mass eine angenommene Dämmstärke von 20 cm abgezogen. Die Gesamthöhe leitet sich aus der Fassadenhöhe plus die ehemalige Firsthöhe von max. 5.00 m ab.

Neigungsbeschränkung 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.

Anpassung gemäss neuer Verordnung über Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Neuer Begriff aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe.

Neuer Begriff aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**Art. 16 Massvorschriften**

In der Zone OE gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6. Ergänzende Bauvorschriften**Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:

- Wohngebäuden für 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber für jede Wohnung. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.
- Gebäude mit anderer Nutzung je nach Bedürfnis und Verkehrsaufkommen

Art. 18 Aussenantennen

Aussenantennen, insbesondere Hochantennen, haben sich auf die für einen guten Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Der Gemeinderat kann die Errichtung von Gemeinschaftsantennen für mehrere Wohnungen und Häuser verlangen. In diesem Falle sind mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude bzw. derselben Gebäudegruppe, nicht zulässig.

7. Inkrafttreten**Art. 19 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Kappel am Albis am 27. Mai 1994.

Vom Regierungsrat am 5. Oktober 1994 mit Beschluss Nr. 2986 genehmigt

~~5.~~ 6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**~~Art. 16-20~~ Massvorschriften**

In der Zone OE gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

~~6.~~ 7. Ergänzende Bauvorschriften**~~Art. 17-21~~ Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:

- Wohngebäuden für 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber für jede Wohnung. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.
- Gebäude mit anderer Nutzung je nach Bedürfnis und Verkehrsaufkommen

~~Art. 18-22~~ Aussenantennen

Aussenantennen, insbesondere Hochantennen, haben sich auf die für einen guten Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Der Gemeinderat kann die Errichtung von Gemeinschaftsantennen für mehrere Wohnungen und Häuser verlangen. In diesem Falle sind mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude bzw. derselben Gebäudegruppe, nicht zulässig.

~~7.~~ 8. Inkrafttreten**~~Art. 19-23~~ Inkrafttreten**

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~

Die Bau- und Zonenordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Kappel am Albis publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung Kappel am Albis am dd. mmmm yyyy.

Vom Regierungsrat am dd. mmmm yyyy mit Beschluss Nr. xxx genehmigt

¹ Eingefügt durch Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2006.

Genehmigt durch die Baudirektion am 15. Juni 2006 mit Beschluss Nr. BDV 81/06.