

*Fassung für die
kantonale Vorprüfung*

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2024

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxxxxxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt 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

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZONENEINTEILUNG	4		
Art. 1 Zonen	4		
Art. 2 Massgebende Pläne	5		
2. KERNZONEN	6		
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen	6		
Art. 3 Zweck	6		
Art. 4 Gestaltung, Einordnung	7		
Art. 5 Rückbau	7		
Art. 6 Um- bau und Ersatzbauten	7		
Art. 7 Grundmasse für Neubauten	8		
Art. 8 Nutzweise	9		
Art. 9 Stellung	9		
Art. 10 Dächer Dachgestaltung	10		
Art. 11 Materialien und Fassaden	12		
Art. 12 Umgebungsgestaltung	12		
Art. 13 Technische Bauteile	13		
Art. 14 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte	13		
2.2 Ergänzende Bestimmungen zur Kernzone W	15		
Art. 15 Zweck	15		
Art. 16 Nutzweise	15		
		Art. 17 Stellung und Gestaltung der Bauten	15
		Art. 18 Umgebungsgestaltung	17
		3. ZWEIFESCHOSSIGE WOHNZONE W2	18
		Art. 19 Grundmasse	18
		Art. 20 Dächer Dachgestaltung	18
		Art. 21 Zulässigkeit für Gewerbe	19
		Art. 22 Kleinbauten und Anbauten (§ 273 PBG)	19
		Art. 23 Grenzbau und Zusammenbau	19
		4. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	19
		Art. 24 Massvorschriften	19
		5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	20
		Art. 25 Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Klein-/Anbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	20
		Art. 26 Abstellplätze für Personenwagen Motorfahrzeuge	20
		Art. 27 Aussenantennen	21
		Art. 28 Mindestabstand von industriellen Windenergieanlagen	21
		6. MEHRWERTAUSGLEICH	22
		Art. 29 Erhebung der Mehrwertabgabe	22
		7. INKRAFTTRETEN	23
		Art. 30 Inkrafttreten	23

Links: Gültige BZO vom 1. Juni 2019	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
--	--	--

Auftraggeber	Gemeinde Kappel am Albis
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Olaf Wolter / Angelica Eichenberger

Gültige Fassung	Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																				
Die Gemeinde Kappel am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in der Fassung vom 1. Januar 2018 und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.				Die Gemeinde Kappel am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in der Fassung vom 1. Dezember 2024 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: <table><tr><td></td><td></td><td>Farbe in Zonenplan</td><td>Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV)</td></tr><tr><td>Kernzone A</td><td>KA</td><td>braun</td><td>III</td></tr><tr><td>Kernzone B</td><td>KB</td><td>hellbraun</td><td>III</td></tr><tr><td>Kernzone W</td><td>KW</td><td>dunkelbraun</td><td>III</td></tr><tr><td>Zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2</td><td>orange</td><td>II</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OE</td><td>grau</td><td>II</td></tr></table>						Farbe in Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV)	Kernzone A	KA	braun	III	Kernzone B	KB	hellbraun	III	Kernzone W	KW	dunkelbraun	III	Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange	II	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	II	1. ZONENEINTEILUNG Art. 1 Zonen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt: <table><tr><td></td><td></td><td>Farbe in Zonenplan</td><td>Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV) (ES)</td></tr><tr><td>Kernzone K</td><td>K K</td><td>braun</td><td>III</td></tr><tr><td>Kernzone G</td><td>K G</td><td>hellbraun</td><td>III</td></tr><tr><td>Kernzone W</td><td>KW</td><td>dunkelbraun</td><td>III</td></tr><tr><td>Zweigeschossige Wohnzone</td><td>W2</td><td>orange</td><td>II</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OE</td><td>grau</td><td>II</td></tr></table>						Farbe in Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV) (ES)	Kernzone K	K K	braun	III	Kernzone G	K G	hellbraun	III	Kernzone W	KW	dunkelbraun	III	Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange	II	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	II	Die Farbgebung der Zonen ist in der VdNP festgelegt und muss nicht mehr in der BZO aufgeführt werden. Neue Unterteilung der Kernzonen: Kernzone K (Kantonal): Alle Kernzonen, die im KOBI verzeichnet sind (Klosteranlage Kappel, Lierenhof, Näfenhüser, Hauptikon, Uerzlikon). Die Kernzonen Klosteranlage Kappel, Lierenhof, Näfenhüser und Hauptikon sind zudem auch im ISOS verzeichnet. Kernzone G (Gemeinde): Übergangsbereiche zur Kernzone K in Uerzlikon und Lierenhof. Unverändert.	
		Farbe in Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV)																																																						
Kernzone A	KA	braun	III																																																						
Kernzone B	KB	hellbraun	III																																																						
Kernzone W	KW	dunkelbraun	III																																																						
Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange	II																																																						
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	II																																																						
		Farbe in Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (LSV) (ES)																																																						
Kernzone K	K K	braun	III																																																						
Kernzone G	K G	hellbraun	III																																																						
Kernzone W	KW	dunkelbraun	III																																																						
Zweigeschossige Wohnzone	W2	orange	II																																																						
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	II																																																						

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 2 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.	Art. 2 Massgebende Pläne ¹⁾ Folgende Pläne sind massgebend: a. der Zonenplan im Massstab 1:5000 b. die Ergänzungspläne für die Kernzonen Kloster Kappel/ Lierenhof, Näfenhäuser, Hauptikon und Uerzlikon im Massstab 1:1000 c. der Ergänzungsplan für die Weilerkernzone Allenwinden im Massstab 1:1000 ² Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen sind die genehmigten Originalpläne massgebend. ²⁾ Für die Weilerkernzone Allenwinden gilt der Kernzonenplan 1:500.	<i>Abs. 1: Aktualisierung und bessere Systematik der massgebenden Pläne. Neu gibt es neben dem Kernzonenplan für Allenwinden auch KZP für das Kloster Kappel/Lierenhof, Näfenhäuser, Hauptikon und Uerzlikon</i> <i>Abs. 2: Bezugnahme auf Zonenplan und Kernzonenpläne</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	2. KERNZONEN 2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen Art. 3 Zweck ¹⁾ Die Kernzone K bezweckt den Schutz und den Erhalt sowie die sorgfältige Erneuerung der bezeichneten Siedlungen mit ihren Ortsbildern von übergeordneter Bedeutung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung und in ihrem Zusammenwirken zu wahren und aufzuwerten. ²⁾ Die Kernzone G bezweckt die schonende Einordnung von Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K und den angrenzenden Zonen, mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen. ³⁾ Die Kernzone W bezweckt die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung des Weilers Allenwinden. ⁴⁾ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen. ⁵⁾ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Verordnung, Verfügung oder Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.	<i>Neuer Zweckartikel für die neu eingeführte Kernzone K (Kloster Kappel, Lierenhof, Näfenhüser, Uerzlikon und Hauptikon).</i> <i>Neuer Zweckartikel für die neu eingeführte Kernzone G.</i> <i>Für den Weiler Allenwinden gelten die Übergangsbestimmungen des kantonalen Rechts zu den Weilerzonen (Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen, (VKaB). Die kommunalen Bestimmungen bleiben unverändert. Nach definitiver Regelung der Weilerzonen im PBG und im KRP erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Teilrevision zu den Bestimmungen für den Weiler Allenwinden.</i> <i>Abs. 4: Klärung des Verhältnisses zwischen Ortsbildschutz und Substanzschutz</i> <i>Abs. 5: Neuer Hinweis, der wertvoll ist für die Bauwilligen und die Aufgabe der Baubehörde erleichtert.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Art. 4 Gestaltung, Einordnung ¹⁾ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbilds beitragen. ²⁾ Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwir-kung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.	Neuer Artikel zur in den Kernzonen verlangten guten Gesamtwirkung. Abs. 1: Neue Einordnungsbestimmung Abs. 2: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamt-wirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.
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. 5 Rückbau ¹⁾ Der Abbruch Ein Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung und ist nur zulässig, wenn die Erstellung der Ersatzbauteile gesichert ist oder sich der Rückbau nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.	Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds entsteht insbesondere bei oder im Bereich von Ein-trägen im Kernzonenplan (z.B. rot bezeichnete Gebäude) bzw. im Umfeld von Denkmal-schutzobjekten. Neuformulierung und Präzisierung.
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten ¹⁾ Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.	Art. 6 Um-bau und Ersatzbauten ¹⁾ Beim Umbau und beim Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten. ¹⁾ Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen dabei folgende Merkmale des bestehenden Gebäudes über-nehmen: • Volumetrie mit Gebäudelänge, -breite und Gebäudeprofil • Höhe von Traufe und First sowie Dachneigung; • Stellung und Höhenlage; • Orientierung (Firstlinie); • Wesentliche Elemente des bisherigen Erscheinungsbilds wie beispielsweise die Fassadengliederung und -materialisierung.	Diese Regelung gilt neu nur noch für rot bezeichnete Gebäude. Abs. 1: Neuformulierung, angelehnt an die Musterbestimmungen des ARE. Genauere Umschreibung der wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbilds, siehe Erläuterungen im Bericht.

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																							
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.			2) Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Sicherheit, der Wohnhygiene, des Gewässerraumes oder des Ortsbildschutzes liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. 3) Anbauten an rot bezeichnete Gebäude sind zulässig, sofern keine Fassadenlinien festgelegt sind und die Anbauten den Anforderungen von Art. 4 entsprechen. 4) Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 umgebaut, ersetzt oder gemäss den Grundmassen für Neubauten in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.			<i>Zusammenfassung der zulässigen Abweichungen (Art. 4 Abs. 1 und 2 aBZO). Präzisierung der zulässigen Abweichungen von den Erhaltungsgrundsätzen in Abs. 1.</i> <i>Anbauten an rot bezeichnete Gebäude sollen zulässig sein, mit Ausnahme vor prägenden Fassadenlinien.</i> <i>Für übrigen bestehende Gebäude in den Kernzonen besteht Wahlfreiheit: Entweder Umbau bzw. Ersatz nach den Vorgaben von Abs. 1 oder Neubau nach den Grundmassen für Neubauten.</i>																							
Art. 5 Grundmasse für Neubauten Für Neubauten, die nicht ein herkömmliches Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>a) Vollgeschosse</td><td>inkl. anrechenbare Untergeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>b) Dachgeschosse</td><td>bei erreichter Vollgeschosszahl</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>c) Fassadenhöhe</td><td>– für Wohnbauten – für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten</td><td>max. 7.3 m max. 9.0 m</td></tr><tr><td>d) Gebäudelänge</td><td>– für Wohnbauten</td><td>max. 25 m max. 50 m</td></tr></table>			a) Vollgeschosse	inkl. anrechenbare Untergeschosse	max. 2				b) Dachgeschosse	bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2	c) Fassadenhöhe	– für Wohnbauten – für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 7.3 m max. 9.0 m	d) Gebäudelänge	– für Wohnbauten	max. 25 m max. 50 m	Art. 7 Grundmasse für Neubauten Für Neubauten, die nicht ein herkömmliches Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>a) Vollgeschoss</td><td>inkl. anrechenbare Untergeschosse</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>b) Dachgeschoss</td><td>bei erreichter Vollgeschosszahl</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>c) Fassadenhöhe</td><td>– für Wohnbauten – für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten</td><td>max. 7.3 m max. 9.0 m</td></tr><tr><td>d) Gebäudelänge</td><td>– für Wohnbauten</td><td>max. 25 m max. 50 m</td></tr></table>			a) Vollgeschoss	inkl. anrechenbare Untergeschosse	max. 2	b) Dachgeschoss	bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2	c) Fassadenhöhe	– für Wohnbauten – für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 7.3 m max. 9.0 m
a) Vollgeschosse	inkl. anrechenbare Untergeschosse	max. 2																											
b) Dachgeschosse	bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2																											
c) Fassadenhöhe	– für Wohnbauten – für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 7.3 m max. 9.0 m																											
d) Gebäudelänge	– für Wohnbauten	max. 25 m max. 50 m																											
a) Vollgeschoss	inkl. anrechenbare Untergeschosse	max. 2																											
b) Dachgeschoss	bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2																											
c) Fassadenhöhe	– für Wohnbauten – für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten	max. 7.3 m max. 9.0 m																											
d) Gebäudelänge	– für Wohnbauten	max. 25 m max. 50 m																											

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
e) Gesamtlänge	– für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten bei geschlossener Bebauung	max. 50 m	e) Gesamtlänge	– für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten bei geschlossener Bebauung	max. 50 m	Die Gesamtlänge ist eher gross, wird aber unverändert belassen.
f) Grenzabstand		min. 5.0 m	f) Grenzabstand		min. 5.0 m	
Art. 6 Stellung, Gestaltung der Bauten, Nutzweise			Art. 8 Nutzweise			Zusammenfassung von Art. 6 Abs. 5 und Art. 3 Abs. 5 aBZO.
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.			In den Kernzonen sind Wohnungen und mässig störende Gewerbebetriebe gestattet.			
Art. 6 Stellung, Gestaltung der Bauten, Nutzweise			Art. 9 Stellung			Grundsätzlich gelten die generellen Anforderungen zur Gestaltung und Einordnung von Art. 4, wird daher weglassen.
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⁾ Längs der Strassen müssen Hauptfirstrichtung und Hauptfassaden in der Regel in der Strassenrichtung oder senkrecht dazu verlaufen. ⁴⁾ 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.			¹⁾ Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. ²⁾ Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.			Neue Bestimmung zu den prägenden Fassaden in den Kernzonenplänen.
⁴⁾ Bei neuen Hauptbauten soll das Verhältnis der Grundfläche zum Gebäudekubus ähnlich sein wie bei den benachbarten bestehenden Bauten.			³⁾ Bei neuen Hauptbauten soll das Verhältnis der Gebäudefläche zur Grundstücksfläche ähnlich sein wie bei den benachbarten bestehenden Bauten.			
⁵⁾ Es sind mässig störende Betriebe zulässig.			⁷⁾ Es sind mässig störende Betriebe zulässig.			Die Bestimmung erlaubt es, Neubauten in ihrem Volumen zu beschränken. Die Bestimmung entspricht in ihrer Definition der Überbauungsziffer gemäss IVHB. Auf die Einführung einer fixen ÜZ wird indes verzichtet, um einen gewissen Spielraum zu bewahren.
⁶⁾ 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 offenbare Fenster auf der lärmabgewand-			⁸⁾ 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 offenbare Fenster auf der lärmabgewand-			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
ten 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.	ten 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	Art. 10 Dächer Dachgestaltung	
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.	¹⁾ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.	<i>Abs. 2: Die neue Gradeinteilung wird einzig in der Vermessung angewendet. Die Bezeichnung «alte Teilung» irritiert, daher streichen.</i>
	²⁾ Es sind nur Sattel- und Kreuzgiebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig. Sie muss zwischen 35° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen. Durch ortsübliche Aufschieblinge im unteren Dachbereich kann die Dachneigung reduziert werden.	<i>55° ist für Neubauten sehr steil, üblich sind max. 45°. Bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatzbauten kann eine allfällig steilere Dachneigung beibehalten werden (Art. 6 Abs. 1 und Abs. 4 nBZO). Bei Dächern steiler als 45° stimmen die Proportionen in der Regel nicht. Zudem gilt, dass sich gemäss §280 Abs. 1 PBG die Fassadenhöhe für die Dachgeschosse giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m erhöhen darf.</i>
	³⁾ Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie den Anforderungen von Art. 4 entsprechen.	<i>Generell werden neu für Klein- und Anbauten andere Dachformen (auch Flachdächer) zugelassen.</i>
	⁴⁾ Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.	<i>Neue Bestimmung zu den Firstrichtungen in den Kernzonenplänen</i>
²⁾ Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Ausnahmen sind möglich für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten.	⁵⁾ Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln zu decken. Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Abs. 6. Ausnahmen sind möglich für Kleinbauten und Anbauten sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten.	<i>Das Verbot von glasierten Ziegeln entspricht einem Anliegen des kantonalen Ortsbildschutzes.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3) Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.	6) Giebelseits sind Dachvorsprünge von mindestens 40 cm, traufseits von mindestens 80 cm zu erstellen. Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.	Massgebend sind die Grundsätze von Art. 4 nBZO, daher wird auf genaue Masszahlen verzichtet. Die Vorschrift gilt nur für Schrägdächer. Flachdächer (die bei Klein- und Anbauten neu zulässig sind), werden von dieser Bestimmung ausgenommen.
4) Dachaufbauten sind nur in Form von kleinen Giebellukarnen und Schleppgauben 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.	7) Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von kleinen Giebellukarnen und Schleppgauben 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.	Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nur im ersten DG gestattet. Da nicht klar ist, was unter «kleinen» Giebellukarnen zu verstehen ist, wird «klein» gestrichen. Die zulässige Breite der Dachaufbauten von einem Drittel der Fassadenlänge wird nicht verändert.
5) Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.7 m ² Glaslichtfläche sind zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.	8) Dacheinschnitte sind nicht gestattet. 9) Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind im ersten und zweiten Dachgeschoss zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Sie sind in die Dachfläche einzulassen und haben sich in Konstruktion, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.	Die maximale Glaslichtfläche von 0.7 m ² ist sehr gross und entspricht einem Velux-Fenster mit den Abmessungen 78x140 cm. Die Abmessungen werden auf 0.5 m ² reduziert (entspricht einem Velux-Fenster von 78x98 cm.), dafür auch im zweiten Dachgeschoss zugelassen. Präzisierung der Anforderungen an die Konstruktion von DFF.
	10) Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze mit bis zu 50 cm Höhe dürfen breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie den Anforderungen von Art. 4 entsprechen. Sie haben vom First einen Abstand von mindestens 2 Ziegelreihen und seitlich einen Abstand von 1.0 m vom Dachrand einzuhalten.	Neue Regelung zu Speziallösungen für die Dachbelichtung, wie sie bspw. in Uerzlikon (alte Kappelerstrasse 2) bereits angewendet wurden. Schmale Dachabsätze: Diese haben sich als besondere Belichtungsform grundsätzlich bewährt. Mit der neuen Regelung soll hierfür eine solide Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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.	¹¹⁾ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Indachanlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Art. 11 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 aussen liegender Sprossenteilung verlangt werden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind andere Fensterformen zulässig. ⁴⁾ Balkone sind nur unter Dachvorsprüngen zulässig. Herkömmliche Lauben oder innenliegende Loggias sind gestattet. Art. 12 Umgebungsgestaltung ¹⁾ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. ²⁾ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten wichtigen Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chausseierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.	<i>Neuregelung zum Umgang mit DFF bei grossflächigen PV-Anlagen.</i> <i>Präzisierung, dass Sprossen aussen angebracht werden müssen.</i> <i>Für Neubauten sollen bezüglich Fenstergestaltung mehr Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.</i> <i>Die Regelung der Balkone wird in zeitgemässer Weise angepasst</i> <i>Neue Bestimmung zu den wichtigen Platz- und Strassenräumen in den Kernzonenplänen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2) Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig 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.	3) Die in den Kernzonenplänen bezeichneten wichtigen Freiräume sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen und Kleinbauten bis maximal 10 m² Gebäudegrundfläche. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig. 4) Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Es sind nur technisch bedingte, sich gestalterisch gut ins Ortsbild einfügende Mauern zulässig. 5) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. Art. 13 Technische Bauteile 1) Nach aussen in Erscheinung tretende technische Bauteile auf den Dächern und an den Fassaden sind unauffällig zu gestalten. Art. 14 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte 1) Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung besonders gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 10-12 beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.	<i>Neue Bestimmung zu den wichtigen Freiräumen in den Kernzonenplänen.</i> <i>Es sind einzig unterirdische Bauten zugelassen.</i> <i>Abs. 1: Generelle Bestimmung zu technischen Bauteilen (z.B. Lüftungsgeräte, Klimaanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpen etc.).</i> <i>Diese Erleichterungen ermöglichen einen grösseren Spielraum für die Bewilligung qualitätsvoller, zeitgemässer Projekte. Im Ortsbildschutzgebiet KOBI ist die Fachinstanz der kantonale Ortsbildschutz.</i> <i>Abweichungen können bezüglich Dachgestaltung, Materialien, Fassaden und Umgebungsgestaltung beansprucht werden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2. KERNZONE A Art. 3 Schutzwürdige Ortsbilder von kantonaler 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.	2. KERNZONE A Art. 3 Schutzwürdige Ortsbilder von kantonaler 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 der Siedlungen Näfenhüser und Hauptikon nicht beeinträchtigt wird. ²⁾ Neubauten und bauliche Veränderungen müssen in allen Teilen einwandfrei auf die historischen Ortsbilder abgestimmt werden. ³⁾ Im Weiler In der Siedlung Näfenhüser sind keine zusätzlichen Hauptgebäude gestattet. ⁴⁾ Art. 7–10 sind anwendbar. ⁵⁾ Es sind mässig störende Betriebe zulässig.	<i>Die Bestimmungen von Abs. 1 und Abs. 2 sind neu durch die Art. 3 und 4 nBZO abgedeckt.</i> <i>Näfenhüser ist neu Siedlungsgebiet im kant. Richtplan und nicht mehr Weiler. Neubauten sind daher grundsätzlich zulässig.</i> <i>Es gelten neu die gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen.</i> <i>Versoben in Art. 8 nBZO.</i> <i>Versoben zu den gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen, Art. 6 nBZO.</i> <i>Versoben zu den gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen, Art. 9 nBZO.</i> <i>Versoben zu den gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen, Art. 10 nBZO.</i> <i>Versoben zu den gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen, Art. 11 nBZO.</i>
3. KERNZONE B Art. 4 Umbau und Ersatzbauten Art. 6 Stellung, Gestaltung der Bauten, Nutzweise Art. 7 Dächer Art. 8 Materialien und Fassaden	4. KERNZONE B	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 9 Umgebungsgestaltung		<i>Versoben zu den gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen, Art. 12 nBZO</i>
Art. 10 Abbrüche		<i>Versoben zu den gemeinsamen Bestimmungen für die Kernzonen, Art. 5 nBZO</i>
4. KERNZONE W	2.2 Ergänzende Bestimmungen zur 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. 15 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.	<i>Die Kernzone W muss von der Teilrevision ausgenommen werden, weil die entsprechenden Grundlagen noch nicht vorliegen (Revision kant. Richtplan und PBG). Vorübergehend gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB). Bis zu entsprechenden Revision des kant. Richtplans und des PBG werden diese Artikel unverändert belassen.</i>
Art. 12 Nutzweise Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden sowie Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.	Art. 16 Nutzweise Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden sowie Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.	
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.	Art. 17 Stellung und Gestaltung der Bauten ¹⁾ Art. 5, 10, 11 der Kernzone B gemeinsamen Bestimmungen zu den Kernzonen sind anwendbar. Ausgenommen sind Art. 10 Abs. 7 und Art. 11 Abs. 4.	<i>Die Ausnahmen betreffend Dachaufbauten und Balkonen werden gestrichen. Dachaufbauten und Balkone sollen zulässig sein, sofern sie die gestalterischen Anforderungen erfüllen.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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 Hauptfischrichtung 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.	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 Hauptfischrichtung 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.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
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.	Art. 18 Umgebungsgestaltung ¹⁾ Bei der Umgebungsgestaltung gelten die Vorschriften von Art. 12 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.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5. ZWEIFGESCHOSSIGE WOHNZONE W2

Art. 15 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Ausnützungsziffer	max. 30 %
b) Vollgeschosse (inkl. anrechenbare Untergeschosse)	max. 2
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1
d) Fassadenhöhe	max. 7.3 m
e) Gesamthöhe	max. 12.3 m
f) Gebäudelänge	max. 20 m
g) kleiner Grenzabstand	min. 5.0 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. 16 Dächer

Es sind nur Schrägdächer mit beidseitiger gleicher Neigung 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.

3. ZWEIFGESCHOSSIGE WOHNZONE W2

Art. 19 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Ausnützungsziffer	max. 30 %
b) Vollgeschosse (inkl. anrechenbare Untergeschosse)	max. 2
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1
d) Fassadenhöhe	max. 7.3 m
e) Gesamthöhe	max. 12.3 m
f) Gebäudelänge	max. 20 m
g) kleiner Grenzabstand	min. 5.0 m
h) grosser Grenzabstand	min. 10 m

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

Art. 20 ~~Dächer~~ Dachgestaltung

- ¹⁾ Es sind nur Schrägdächer mit beidseitiger gleicher Neigung zwischen 25° bis ~~45°~~ zulässig. ~~Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.~~
- ²⁾ Dachaufbauten sind ~~nur als Schleppdächer~~ gestattet. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
- ³⁾ Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. ~~Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Abs. 6. Ausnahmen sind möglich für Kleinbauten und Anbauten.~~

Keine wesentlichen Anpassungen.

Art. 20 Abs. 1 nBZO: Angleichung der maximalen Dachneigung an Art. 10 Abs. 2 nBZO.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 17 Zulässigkeit für Gewerbe ¹⁾ Nicht störendes Gewerbe ist bis zu einem Drittel der anrechenbaren Geschossfläche zulässig. ²⁾ In dem im Zonenplan mit gepunkteter Schraffur bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Gewerbe bis zur Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche zulässig und es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	Art. 21 Zulässigkeit für Gewerbe ¹⁾ Nicht störendes Gewerbe ist bis zu einem Drittel der anrechenbaren Geschossfläche zulässig. ²⁾ In dem im Zonenplan mit gepunkteter Schraffur mit Punktraster bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Gewerbe bis zur Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche zulässig und es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Art. 18 Kleinbauten und Anbauten (§ 273 PBG) Kleinbauten und Anbauten dürfen nicht mehr als 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche bedecken.	Art. 22 Kleinbauten und Anbauten (§ 273 PBG) Kleinbauten und Anbauten dürfen nicht mehr als 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche bedecken.	
Art. 19 Grenzbau und Zusammenbau Grenzbau ist bis zu einer Gebäudelänge von 25 m mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.	Art. 23 Grenzbau und Zusammenbau Grenzbau ist bis zu einer Gebäudelänge von 25 m zur zulässigen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulässig.	<i>Es gilt generell eine Gebäudelänge von 20 m.</i>
6. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	4. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	
Art. 20 Massvorschriften In der Zone OE gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	Art. 24 Massvorschriften In der Zone OE gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

7. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 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

5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 25 Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Klein-/Anbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 und § 269 PBG gilt für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Klein- und Anbauten ein reduzierter Strassenabstand von mind. 2.00 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 26 Abstellplätze für Personenwagen Motorfahrzeuge

~~Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:~~

¹⁾ Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:

- a. Bei Wohnungen: Ein Abstellplatz pro 80 m² massgebliche Geschossfläche, mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung
- b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche
- c. Bei Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche

~~– 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~~

²⁾ Für Besucher und Kunden sind zusätzlich Personenwagen-Abstellplätze in folgender Anzahl zu erstellen:

- a. Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern: Ab und pro 3 Wohneinheiten ein Abstellplatz.

Neuregelung zur Ermöglichung einer Reduktion des Strassenabstands für Klein- und Anbauten sowie für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Die Bestimmungen zur Verkehrssicherheit gemäss VErV müssen in jedem Fall eingehalten werden.

Neuregelung Abstellplätze, Die Anzahl der Abstellplätze für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen orientiert sich an der VSS-Norm 40 281.

Neu werden Abstellplätze für Besucher und Kunden ebenfalls geregelt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 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.	b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 500 m² massgebliche Geschossfläche c. Bei Dienstleistungsnutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche d. Bei Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche ³⁾ Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Abstellplätze nach dem zu erwartenden Bedarf im Einzelfall und im Rahmen der jeweils geltenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute. ⁴⁾ Bruchteile über 0.5 sind am Schluss der Berechnung aufzurunden. ⁵⁾ Die massgebliche Geschossfläche bemisst sich nach § 255 PBG, einschliesslich Geschossflächen in Unter- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten. Art. 27 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. Art. 28 Mindestabstand von industriellen Windenergieanlagen Der Mindestabstand zwischen industriellen Windenergieanlagen (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss mindestens 1000 Meter betragen.	<i>Ergänzung der BZO aufgrund der eingereichten und von der Gemeindeversammlung in geänderter Form angenommenen Einzelinitiative</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	6. MEHRWERTAUSGLEICH Art. 29 Erhebung der Mehrwertabgabe Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	<i>Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs wäre für Kappel a.A. als kleine Gemeinde sehr kompliziert. Ausserdem sind kaum Anwendungsfälle (Umzonungen, Gestaltungspläne etc.) zu erwarten.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
8. INKRAFTTRETEN Art. 23 Inkrafttreten 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 1. Juni 2018. Vom Regierungsrat am 3. Dezember 2018 mit Beschluss Nr. 844 genehmigt.	7. INKRAFTTRETEN Art. 30 Inkrafttreten 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 XX. Tag Jahr. Vom Regierungsrat am XX. Tag Jahr mit Beschluss Nr. XXX genehmigt.	