AEUGST AM ALBIS

Teilrevision BZO 2023/2024 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22.10.2015 – BZO revidierte Fassung

Gemeinde Aeugst am Albis
Dorfstrasse 22, Postfach
8914 Aeugst am Albis

T 044 763 50 60
F 044 763 50 69

gemeinde@aeugst-albis.ch
www.aeugst-albis.ch

AEUGST AM ALBIS

schwarz: unverändert

rot: Änderung/Ergänzung

~~gestrichen:~~ Aufhebung

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
Bau- und Zonenordnung vom 22.10.2015	Bau- und Zonenordnung vom xx.xx.xxxx
Bau- und Zonenordnung Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27.03.2014 Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. 1463/14 vom 22.10.2015.	**Bau- und Zonenordnung** Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.xx.20xx Von der Baudirektion genehmigt gemäss Verfügung Nr. xxxx/xx vom xx.xx.20xx. Vom Gemeinderat auf den xx.xx.20xx in Kraft gesetzt.
A ZONENORDNUNG	
1 **Zoneneinteilung / Lärmempfindlichkeitsstufe** Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht von übergeordneten Zonen und vom Wald erfasst ist.	
1.1 Bauzonen - Kernzonen K2A K2B - Wohnzonen • Wohnzone A WA • Wohnzone B WB - Zone für öffentliche Bauten OeBa	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
1.2	**Weitere Zonen** - Freihaltezone F - Erholungszone E - Reservezone R	
1.3	**Lärmempfindlichkeitsstufen** Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 ist im Zonenplan ersichtlich.	
2	**Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne**	
2.1	Pläne a. Zonenplan im Massstab 1:5'000 b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzone K2A c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 (Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz)	
2.2	Abgrenzung Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.	
B	**BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BAUZONEN**	
I.	KERNZONEN	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
3	**Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B**	
3.1	Die Kernzonen sichern im Dorfkern und in den Weilern den Schutz des Ortsbildes und die Erhaltung der herkömmlichen Dorfkernstrukturen und Nutzungen. Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.	
3.2	Eine sinnvolle Ausweitung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Baukubenvergrösserungen und neue Baukuben ist unter folgenden Gesichtspunkten zu realisieren: a) Grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit. b) Verbesserung der baulichen Einheit und Raumwirkung im bestehenden Ortskern und den angrenzenden Gebieten.	
3.3	Zur Durchsetzung dieser Grundsätze kann der Gemeinderat z.B. Grenzbereinigungen einleiten, private Gestaltungspläne anregen und öffentliche Gestaltungspläne veranlassen.	
3.4	Zulässig sind Wohnungen, nicht und mässig störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen.	
4	**Allgemeine Bauvorschriften (Kernzonen K2A + K2B)**	
4.0	Vorbehalt:	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
Nachfolgende Bestimmungen gelten vorbehältlich allfälliger Unterschutzstellungen.	
4.1 Schwarze Bauten: Die in den Kernzonenplänen schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der kubischen Gestaltung und Wahrung des Charakters der Fassaden und des Daches umgebaut und ersetzt werden. Die ursprüngliche Materialisierung ist beizubehalten. Eine moderne Interpretation der strukturellen Merkmale der Fassaden in eine zeitgenössische Architektur ist bei besonders guter Gestaltung zulässig.	
4.2 Graue Gebäude: Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage und der Hauptvolumen nach den Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 4.6 umgebaut oder an gleicher Stelle ersetzt werden. Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kann eine Abweichung bei der Gebäudehöhe zugelassen werden.	4.2 Graue Gebäude: Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage und der Hauptvolumen nach den Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss ~~Ziffer 4.6~~ Art. 5, 6 und 7 umgebaut oder an gleicher Stelle ersetzt werden. Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kann eine Abweichung bei der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe zugelassen werden.
4.3 Weitergehende Abweichungen bei schwarzen und grauen Bauten: Weitergehende Abweichungen können unter Wahrung nachbarlicher Interessen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt oder	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
Sicherheitsgründe es erfordern. Anbauten sind zugelassen, sofern sie Art. 3.1 entsprechen. Für sie gilt sinngemäss Art. 4.9.	
4.4 Beurteilungsgrundlage (siehe auch Art. 21): Bei Abweichungen der grauen Bauten in der Höhe oder weitergehenden Abweichungen gemäss Art. 4.3 ist für die Beurteilung der guten Einordnung zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell min. 1:500 oder eine andere geeignete Visualisierung mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.	4.4 Beurteilungsgrundlage (siehe auch Art. ~~21~~ 20):
4.5 Fassadenbereiche: Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Für Aussenisolationen an bestehenden Bauten können Überschreitungen bis 0.35 m bewilligt werden, sofern nicht über die Parzellengrenze gebaut wird.	
4.6 Hauptfirstrichtung: Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.	
4.7 Platz- und Strassenräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten	4.7 Platz- und Strassenräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
weitgehend freizuhalten. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSiV). Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, jedoch mit einer grössten Höhe von weniger als 5.50 m bei Schrägdächern, sind auch in den Platz- und Strassenräumen zugelassen, wenn sie der räumlichen Struktur entsprechen. Die überbaute Fläche darf höchstens 5 % der Parzellenfläche, mindestens aber 25 m2, betragen.	weitgehend freizuhalten. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSiV). ~~Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG~~ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch in den Platz- und Strassenräumen zugelassen, wenn sie der räumlichen Struktur entsprechen. Die überbaute Fläche aller Klein- und Anbauten zusammen darf höchstens 5 % der Parzellenfläche betragen. Die einzelnen Klein- und Anbauten dürfen eine Grundfläche von mindestens 25 m^2 und maximal 50m^2, ausweisen.
4.8 Grünräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m^2 Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss Besondere Bauverordnung (BBV). Im speziell bezeichneten Grünraum im Weiler Breiten ist zusätzlich auch eine Gartenwirtschaft zulässig. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Sofern nicht anders möglich, kann pro 90 m2 Grünraumfläche ein Parkplatz zugelassen werden.	4.8 Grünräume: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m^2 Grundfläche und 3 m ~~grösste Höhe~~ Gesamthöhe (§ 281 PBG) ~~gemäss Besondere Bauverordnung (BBV)~~. Im speziell bezeichneten Grünraum im Weiler Breiten ist zusätzlich auch eine Gartenwirtschaft zulässig. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Sofern nicht anders möglich, kann pro 90 m^2 Grünraumfläche ein Parkplatz zugelassen werden. Dieser ist

<table>
<tr><th>BZO rechtsgültig vom 22.10.2015</th><th>BZO revidierte Fassung</th></tr>
<tr><td>Dieser ist möglichst unauffällig einzupassen. Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Fläche der Grünräume kann zur massgeblichen Grundfläche angerechnet werden.</td><td>möglichst unauffällig einzupassen. Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Fläche der Grünräume kann zur massgeblichen Grundfläche angerechnet werden.</td></tr>
<tr><td>4.8b Baumschutz:
Markante Bäume oder Baumgruppen, die in den Kernzonenplänen bezeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Lage durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.</td><td></td></tr>
<tr><td>4.9 Teilweise bebaute Grundstücke:
Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, das bereits teilweise mit einem im Kernzonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude überbaut ist, so gilt für die Ausnützungsberechnung die eingezonte Gesamtparzellenfläche abzüglich der Flächen dieser Gebäude und deren vorschriftsgemässen Grenzabstandsflächen.</td><td></td></tr>
<tr><td>4.10 Abstandsverschärfung:
Die kantonalen Abstandsverschärfungen gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.</td><td></td></tr>
<tr><td>4.11 Neubauten
Für Neubauten gelten folgende Grundmasse.
<table><tr><th></th><th></th><th>K2A</th><th>K2B</th></tr><tr><td>- Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>- Dachgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>- Anrechenbare Untergeschosse</td><td>max.</td><td>1</td><td>1</td></tr></table></td><td>4.11 Neubauten
Für Neubauten gelten folgende Grundmasse.:
<table><tr><th></th><th></th><th>K2A</th><th>K2B</th></tr><tr><td>- Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>- Dachgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td><td>2</td></tr><tr><td>- Anrechenbare Untergeschosse</td><td>max.</td><td>1</td><td>1</td></tr></table></td></tr>
</table>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015				BZO revidierte Fassung			
- Gebäudehöhe	max.	7.50 m	7.50 m	~~- Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe	max.	7.30 m	7.30 m
- Gebäudelänge	max.	25 m	25 m	- Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
- mit besonderem Gebäude	max.	30 m	30 m	~~- mit besonderem Gebäude~~			
				- mit Anbauten (§ 2a ABV)	max.	30 m	30 m
- Grenzabstände:				- Grenzabstände:			
- Grosser Grundabstand	min.	3.50 m	3.50 m	- Grosser Grundabstand	min.	3.50 m	3.50 m
- Kleiner Grundabstand	min.	3.50 m	3.50 m	- Kleiner Grundabstand	min.	3.50 m	3.50 m
- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge		20 m	20 m	- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge		20 m	20 m
- beim grossen Grundabstand		1/3 der	1/3 der	- beim grossen Grundabstand		1/3 der	1/3 der
- beim kleinen Grundabstand		Mehrlänge	Mehrlänge	- beim kleinen Grundabstand		Mehrlänge	Mehrlänge
- Ausnützungsziffer				- Ausnützungsziffer			
- Wohnen / Gewerbe Dorf	max.	45 %	40 %	- Wohnen / Gewerbe Dorf	max.	45 %	40 %
GP Oberdorf	max.	30 %		GP Oberdorf	max.	30 %	
Weiler	max.	40 %		Weiler	max.	40 %	
- Überbauungsziffer				~~- Überbauungsziffer~~			
- für besondere Gebäude (PBG § 273)				~~- für besondere Gebäude (PBG § 273)~~			
	max.	5 %	5 %		~~max.~~	~~5 %~~	~~5 %~~
jedoch	mind.	25 m²	25 m²	~~jedoch~~	~~mind.~~	~~25 m²~~	~~25 m²~~

5 Dachgestaltung (Kernzonen K2A + K2B)

5.1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet sind. Die in den Kernzonenplänen angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
5.2	Dächer sind in herkömmlicher Weise und mit allseitigen Vordächern auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.	
5.3	Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie müssen sich in die Architektur des Baukörpers eingliedern. Die Breite der Giebellukarnen darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Die Breite von Schleppgauben darf insgesamt nicht mehr als 2/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. In Giebellukarnen oder Schleppgauben integrierte, frontal offene Terrassen sind zugelassen.	
5.3b	Eine Belichtung des Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren und haben mindestens zwei Ziegelreihen Abstand zum Dachfirst einzuhalten.	
5.4	Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.75 m^2 Glaslicht, sind bei einer guten Anordnung zulässig. Sie müssen bezüglich Lage	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Gestaltung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein.	
5.5 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit der Umgebung erzielt werden kann. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gemäss 14b zulässig.	5.5 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit der Umgebung erzielt werden kann. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gemäss ~~14b~~ 5.9 zulässig.
5.6 Bei Anbauten am Hauptgebäude sind Pultdächer mit Neigungsverhältnissen von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig. Der obere Abschluss hat sich auf die ganze Länge an das Hauptgebäude anzulehnen.	
5.7 Für eingeschossige Bauten und untergeordnete eingeschossige Anbauten an Hauptgebäude sind andere Dachformen gestattet, wenn sie sich im Ortsbild verträglich eingliedern.	
5.8 Andere Dachformen können bei besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) gestattet werden, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.	5.8 Andere Dachformen können bei ~~besonderen Gebäuden (§ 273 PBG)~~ Kleinbauten und Anbauten § 2a ABV) gestattet werden, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.
	5.9 Solaranlagen auf Schrägdächern gemäss § 1 lit. k BVV sind bewilligungspflichtig. In den Kernzonen K2A und K2B sind Indach-

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
		Solaranlagen zulässig oder bei guter Einordnung Aufdachanlagen mit einem Randabschluss.
6	Fassadengestaltung (Kernzone K2A)	
6.1	Die Gliederung, Aufteilung und Gestaltung der Fassade mit ihren Bestandteilen wie Fenstern, Türen usw. berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	
6.2	Fassaden mit mehr als zwei in Erscheinung tretenden Geschossen müssen in der Höhe eine Gliederung erfahren.	
6.3	Materialien, ihre Oberflächenbeschaffenheit und die Farbgebung haben sich ins Ortsbild einzufügen.	
6.4	Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und bezüglich Grösse und Proportion in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Als Abschlüsse sind Schlagläden und Schiebeläden zulässig. Anstelle von Läden können farblich gut abgestimmte, in die Fassade integrierte Rollläden oder Markisen vorgesehen werden. Die Abschlüsse sollen eine minimale Lichtdurchlässigkeit gewähren.	
6.5	Architektonisch sorgfältig auf die Fassade abgestimmte und gut gestaltete Balkone und Terrassen sind zulässig. Bei bestehenden Altbauten dürfen Balkone soweit diese gestalterisch zum Charakter des Gebäudes passen, auch als eigenständige	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung	
	Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.		
7	**Umgebungsgestaltung (Kernzone K2A + K2B)**		
7.1	Die herkömmliche Art der Umgebungsgestaltung mit Wiesen, Hartplätzen, Bäumen, Gemüse- und Blumengärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.		
7.2	Veränderungen des gewachsenen Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen (siehe auch Art. 17).	7.2	Veränderungen des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains (§ 5 ABV) sind auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen (siehe auch Art. 17).
7.3	Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen und betriebseigene Reklameanlagen haben sich bezüglich Ausbildung und Anordnung den Grundsätzen des Ortsbildschutzes unterzuordnen.		
8	**Verfahrensvorschriften**		
8.1	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone K2A ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.		

<table>
<tr><th>BZO rechtsgültig vom 22.10.2015</th><th>BZO revidierte Fassung</th></tr>
<tr><td>8.2 Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Grundsätzen der Kernzonen entsprechen.</td><td></td></tr>
<tr><td>II. WOHNZONEN</td><td></td></tr>
<tr><td>9 Nutzungsweise</td><td></td></tr>
<tr><td>9.1 Die Wohnzonen WA und WB sind für Wohnbauten bestimmt.</td><td></td></tr>
<tr><td>9.2 In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.</td><td></td></tr>
<tr><td>10 Allgemeine Bauvorschriften der Wohnzonen WA und WB</td><td></td></tr>
<tr><td>10.1 Grundmasse:
<table>
<tr><th></th><th></th><th>WA</th><th>WB</th></tr>
<tr><td>- Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td><td>2</td></tr>
<tr><td>- Dachgeschoss</td><td>max.</td><td>-</td><td>1 DG oder</td></tr>
<tr><td>- Anrechenbare Untergeschosse</td><td>max.</td><td>1</td><td>1 UG</td></tr>
<tr><td>- Firsthöhe</td><td>max.</td><td>1.50 m</td><td>1.50 m</td></tr>
<tr><td>- Gebäudehöhe</td><td>max.</td><td>6.50 m</td><td>6.50 m</td></tr>
</table></td><td>10.1 Grundmasse:
<table>
<tr><th></th><th></th><th>WA</th><th>WB</th></tr>
<tr><td>- Vollgeschosse</td><td>max.</td><td>2</td><td>2</td></tr>
<tr><td>- Dachgeschoss</td><td>max.</td><td>-</td><td>1 DG oder</td></tr>
<tr><td>- Anrechenbare Untergeschosse</td><td>max.</td><td>1</td><td>1 UG</td></tr>
<tr><td>- ~~Firsthöhe~~ Gesamthöhe</td><td>max.</td><td>~~1.50 m~~ 7.80 m</td><td>~~1.50 m~~ 7.80 m</td></tr>
<tr><td>- ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe</td><td>max.</td><td>~~6.50 m~~ 6.30 m</td><td>~~6.50 m~~ 6.30 m</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015			BZO revidierte Fassung		
- Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung max. - mit besonderem Gebäude max.	30 m 35 m	30 m 35 m	- Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung max. - mit ~~besonderem Gebäude~~ Anbauten max.	30 m 35 m	30 m 35 m
- Grenzabstände: - Grosser Grundabstand min. - Kleiner Grundabstand min.	 9.00 m 5.00 m	 9.00 m 5.00 m	- Grenzabstände: - Grosser Grundabstand min. - Kleiner Grundabstand min.	 9.00 m 5.00 m	 9.00 m 5.00 m
- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge - beim grossen Grundabstand - beim kleinen Grundabstand	20 m 1/3 der Mehrlänge max. 5 m	20 m 1/3 der Mehrlänge max. 5 m	- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge - beim grossen Grundabstand - beim kleinen Grundabstand	20 m 1/3 der Mehrlänge max. 5 m	20 m 1/3 der Mehrlänge max. 5 m
- Ausnützungsziffer max.	40 %	40 %	- Ausnützungsziffer max.	40 %	40 %
- Überbauungsziffer - für besondere Gebäude (PBG §273) max. jedoch min.	 7 % 35 m²	 7 % 35 m²	~~- Überbauungsziffer~~ ~~- für besondere Gebäude (PBG §273)~~ ~~max.~~ ~~jedoch min.~~	 ~~7 %~~ ~~35 m²~~	 ~~7 %~~ ~~35 m²~~
10.2 Wird die Gebäudehöhe um ein bestimmtes Mass unterschritten, so kann die Firsthöhe um dasselbe Mass vergrössert werden.			~~10.2 Wird die Gebäudehöhe um ein bestimmtes Mass unterschritten, so kann die Firsthöhe um dasselbe Mass vergrössert werden.~~		
10.3 In der Wohnzone WB sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. In der Wohnzone WA sind für Hauptgebäude keine Pult- und Flachdächer zugelassen. In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich mit speziellen Dachvorschriften sind nur Flachdächer zugelassen.			~~10.3~~ 10.2		
10.4 Flachdachbauten:			~~10.4~~ 10.3 Flachdachbauten:		

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
In der Wohnzone WB darf anstelle des Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach erstellt werden. Die Gebäudehöhe beträgt in diesen Fall max. 9.00 m (siehe auch Art. 17). Flachdächer von Hauptgebäuden sind nicht begehbar zu gestalten. Es sind, ausgenommen Solaranlagen, keine Anlagen oder technische Installationen auf den Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig, welche die Dachfläche überragen. Flachdächer sind, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.	In der Wohnzone WB darf anstelle des Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach erstellt werden. Die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe beträgt in diesen Fall max. 8.80 m (siehe auch Art. 17). Flachdächer von Hauptgebäuden sind nicht begehbar zu gestalten. Es sind, ausgenommen Solaranlagen, keine Anlagen oder technische Installationen auf den Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig, welche die Dachfläche überragen. Flachdächer sind, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.
III. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	
11 Grundmasse	
11.1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse.	
11.2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	
11.3 Gebäudehöhen / Dachgeschosse / Untergeschosse Gebiet «Gallenbüel» - Gebäudehöhe max. 9.00 m - Vollgeschosse max. 2 - Dachgeschosse max. 1 - Untergeschosse -	11.3 ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen / Dachgeschosse / Untergeschosse Gebiet «Gallenbüel» - ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe max. 8.80 m - Vollgeschosse max. 2 - Dachgeschosse max. 1 - Untergeschosse -
IV. ERHOLUNGSZONE	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung	
12	**Nutzweise**		
12.1	Die Erholungszone im Weiler Wängibad bezweckt die Nutzung als Sonnenbad.		
12.2	Die Erholungszone Schürmatt bezweckt die Nutzung als Reitsportanlage.		
13	**Bauvorschriften**	**13**	**Bauvorschriften**
13.1	Besondere Gebäude (§ 273 PBG) inkl. befestigte Liegeflächen sind in der Erholungszone Wängibad zugelassen. Sie dürfen max. 1 % der Erholungszone betragen.	13.1	~~Besondere Gebäude (§ 273 PBG)~~ Kleinbauten und Anbauten (§ 2a ABV) inkl. befestigte Liegeflächen sind in der Erholungszone Wängibad zugelassen. Sie dürfen max. 1 % der Erholungszone betragen.
13.2	Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sind in der Erholungszone Schürmatt zugelassen.	13.2	~~Besondere Gebäude (§ 273 PBG)~~ Kleinbauten und Anbauten (§ 2a ABV) sind in der Erholungszone Schürmatt zugelassen.
C	**ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN**		
13b	**Mindestausnützung** Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Ausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden kann.		
13c	**Ausnützungsübertragung** Die Ausnützungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher		

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung	
	Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnützung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundausnützung nicht übersteigen.		
14	**Grenz- und Gebäudeabstände, Grenzbau**		
14.1	Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Fassade.		
14.2	Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein nachbarliches bestehendes Gebäude angebaut oder der Grenzbau durch nachbarliche Vereinbarung dem später Bauenden zwingend vorgeschrieben wird. Gesamthaft dürfen die zusammengebauten Gebäude die zugelassene Gebäudelänge nicht überschreiten.		
14.3	Gegenüber Hauptstrassen, Sammelstrassen, Plätzen und Wegen gilt ein Strassenabstand gemäss §§ 265, 267 PBG. Bei allen anderen Strassen sowie bei Haupt- und Sammelstrassen in der Kernzone K2A ist ein Strassenabstand von min. 3.50 m einzuhalten. Allfällige Baulinien oder Regelungen in den Kernzonenplänen gehen dem Strassenabstand vor.		
14.4	Unterirdische Bauten haben gegenüber Staatsstrassen ohne Baulinien einen Abstand von min. 3.00 m einzuhalten.		
14.5	Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlages die	14.5	Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlages die

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
	massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet. Besondere Gebäude (§ 273 PBG) sind mitzurechnen.	massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet. ~~Besondere Gebäude (§ 273 PBG)~~ Anbauten (§ 2a ABV) sind mitzurechnen.
14b	**Alternative Energien**	~~**14b Alternative Energien**~~
14b.1	Besondere Gestaltungen der Dächer, Fassaden und Umgebung zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen. Es sind nach Möglichkeit zusammenhängende Flächen oder Bänder auszubilden.	~~14b.1 Besondere Gestaltungen der Dächer, Fassaden und Umgebung zur passiven und aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind in allen Bauzonen gestattet, soweit sie sich sorgfältig in die Dach-, Fassaden- oder Umgebungsgestaltung integrieren und keine Kultur- oder Naturdenkmäler beeinträchtigen.~~ ~~Es sind nach Möglichkeit zusammenhängende Flächen oder Bänder auszubilden.~~
14b.2	Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.	~~14b.2 Solaranlagen auf Schrägdächern sind bei bewilligungspflichtigen Anlagen gemäss § 1 lit. k BVV dachflächenbündig auszubilden, wobei geringfügige konstruktiv bedingte Abweichungen zulässig sind.~~
14b.3	Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 0.80 m über der Dachfläche in Erscheinung treten.	~~14b.3 Solaranlagen auf Flachdächern dürfen in der Regel max. 0.80 m über der Dachfläche in Erscheinung treten.~~
15	**Aussichtsschutz**	
15.1	Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren.	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015	BZO revidierte Fassung
15.2 Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.	
16 Baumschutz siehe Art. 4.8b	
17 Terrainveränderungen Gegenüber dem gewachsenen Boden sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. In der Wohnzone WB sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dass die sichtbare Fassade 9.00 m nicht übersteigt. Von den Regelungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen.	**17 Terrainveränderungen** Gegenüber dem massgebenden Terrain (§ 5 ABV) sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. In der Wohnzone WB sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dass die sichtbare Fassade ~~9.00 m~~ 8.80 m nicht übersteigt. Von den Regelungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen.
18 Fahrzeugabstellplätze	**18 Fahrzeugabstellplätze**
18.1 Bei Wohnnutzungen sind pro 80 m^2 mGF (mGF= massgebliche Geschossfläche - alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwände, exkl. Aussenwänden) 1 Autoabstellplatz, jedoch mind. 1 Platz pro Wohnung, zu erstellen.	18.1 Bei Wohnnutzungen sind pro 80 m^2 mGF (mGF= massgebliche Geschossfläche - alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwände, exkl. Aussenwänden) 1 Autoabstellplatz, jedoch mind. 1 Platz pro Wohnung, zu erstellen.

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
	Für Besucher sind zusätzlich 10 % Parkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen. Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 640 281) und Weisung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kt. Zürich nach diesen im Einzelfall fest. In Sammelgaragen sind gut zugängliche Elektroanschlüsse (min. 230 Volt, 13 Ampère) für Elektrofahrzeuge anzuordnen.	Für Besucher sind zusätzlich 10 % Parkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen. Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN ~~6~~40 281) und Weisung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kt. Zürich nach diesen im Einzelfall fest. ~~In Sammelgaragen sind gut zugängliche Elektroanschlüsse (min. 230 Volt, 13 Ampère) für Elektrofahrzeuge anzuordnen.~~
18.2	Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten mit Publikumsverkehr sind in der Nähe der Zugänge genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.	
18.3	Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.	
18.4	Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.	
18.5	Ersatzabgaben:	

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
	Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 18.1 dieser Ordnung auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246, Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.	
19	Spiel- und Ruheflächen	
19.1	Bei der Erstellung von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindestens 15% der Grundstückfläche umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	~~19.1~~ ~~Bei der Erstellung von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindestens 15% der Grundstückfläche umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.~~ Der gesamte Aussenbereich von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten ist, je nach Zweckbestimmung der Gebäude, vielfältig, naturnah, und gut bespielbar als gemeinschaftliche Spiel- und/oder Erholungsfläche für alle Altersstufen zu gestalten.
~~19.2~~	~~Die Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck entsprechend dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.~~	
20	Kompostierung -	~~20 Kompostierung~~ ~~-~~
21	Verschiedenes	~~21~~ 20 Externe Fachpersonen

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung
	Bei Baugesuchen kann der Gemeinderat auf Kosten des/der Gesuchstellers/ Gesuchstellerin einen Fachberater einsetzen und Fachgutachten einholen.	
21a	**Gestaltungsplanpflichtgebiete**	**21~~a~~ Gestaltungsplanpflichtgebiete**
21a.1	Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.	21~~a~~.1
21a.2	Mit dem Gestaltungsplan im Gebiet Büel sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln: - Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden, dichten Überbauung mit guter ortsbaulicher Integration, welche die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt - rationelle Erschliessung - Sicherstellung einer energiesparenden Bauweise mit erneuerbaren Energien und umweltfreundlichen Materialien - Angemessene Rücksichtnahme auf die bestehenden Altbauten - Alte Hochstammbäume sind nach Möglichkeit zu schonen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren - Bei Einhaltung der genannten Aspekte kann die Ausnützungsziffer um 5 %-Punkte erhöht werden.	21~~a~~.2
21b	**Bestehende Gestaltungspläne**	**~~21b Bestehende Gestaltungspläne~~**

BZO rechtsgültig vom 22.10.2015		BZO revidierte Fassung	
	In den Gebieten mit den bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen 1 - 8 (Dorfzone Stümel, Stiftung für Behinderte, Stümel, Fabrik, Unterdorf Nord, Unterdorf Süd, Oberdorf, Hinterdorf und Greberen) gelten ergänzend weiterhin die bisherigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4. Dezember 1998.		~~In den Gebieten mit den bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen 1 - 8 (Dorfzone Stümel, Stiftung für Behinderte, Stümel, Fabrik, Unterdorf Nord, Unterdorf Süd, Oberdorf, Hinterdorf und Greberen) gelten ergänzend weiterhin die bisherigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4. Dezember 1998.~~
D	SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
22	Inkrafttreten Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: - Die Bau- und Zonenordnung vom 4. Dezember 1998, soweit davon nicht die bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungspläne 1 - 8 betroffen sind.	22	Inkrafttreten Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: - Die Bau- und Zonenordnung vom ~~4. Dezember 1998~~ 22. Oktober 2015.~~,~~ ~~soweit davon nicht die bereits rechtskräftig festgesetzten Gestaltungspläne 1 - 8 betroffen sind.~~
23	Genehmigung Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.		

Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst am Albis

Teilrevision BZO 2023/24

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Wälter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

6. Dezember 2022

gpw
Geomatik Planung Werke

Inhalt

1 Auftrag ... 2
1.1 Ausgangslage ... 2
1.2 Auftrag und Organisation ... 2
2 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen ... 2
2.1.1 Planungs- und Baugesetzgebung Kanton Zürich ... 2
2.1.2 Kommunale Nutzungsplanung ... 2
3 Revision der Bauvorschriften ... 2
3.1 Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ... 3
3.1.1 Massgebendes Terrain (Art. 7.2/17 BZO) ... 3
3.1.2 Kleinbauten und Anbauten (Art. 4.7/4.11/5.8/10.1/13.1/13.2/14.5 BZO) ... 3
3.1.3 Fassadenhöhe (Art. 4.2/4.11/10.1/10.3/11.3 BZO) ... 3
3.1.4 Gesamthöhe (Art. 4.8) ... 5
3.1.5 Dachgeschosse ... 6
3.1.6 Ausnützungsziffer ... 6
3.1.7 Überbauungsziffer (Art. 4.11, 10.1) ... 6
3.1.8 Dachaufbauten ... 6
3.2 Weitere Bestimmungen ... 7
3.2.1 Solaranlagen (Art. 5.9/14b BZO) ... 7
3.2.2 Fahrzeugabstellplätze (Art. 18.1 BZO) ... 7
3.2.3 Spiel- und Ruheflächen (Art. 19 BZO) ... 7
3.2.4 Bestehende Gestaltungspläne (Art. 21b BZO) ... 7
3.2.5 Neue Nummerierung und Aktualisierung Verweise ... 8
4 Verfahren ... 8
4.1 Ablauf ... 8
4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung ... 8
4.3 Mitwirkungsverfahren ... 9
4.3.1 Öffentliche Auflage ... 9
4.3.2 Anhörung ... 9
4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen ... 9

Abkürzungen

ABV	Allgemeine Bauverordnung
BVV	Bauverfahrensverordnung
BZO	Bau- und Zonenordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz

1 Auftrag

1.1 Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung von Aeugst am Albis wurde von der Gemeindeversammlung vom 27. Marz 2014 festgesetzt und ist mit der Genehmigung vom 22. Oktober 2015 in Kraft getreten.

Seither wurde die IVHB - die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen - eingeführt. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

1.2 Auftrag und Organisation

Die Teilrevision der BZO bezweckt den Vollzug der Harmonisierung der Baubegriffe. Ziel ist es, dass die Gemeinde über eine sowohl bezüglich der Baubegriffe (formell) als auch einzelner Bestimmungen (materiell) aktualisierte BZO verfügt.

Die Teilrevision der BZO wird vom Ingenieurbüro gpw in Zusammenarbeit mit der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Aeugst am Albis erarbeitet.

2 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

2.1.1 Planungs- und Baugesetzgebung Kanton Zürich

Als Grundlage für die Teilrevision der BZO gelten die aktuellen Fassungen des Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und der Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22).

Sie sind seit 1. März 2017 in Kraft.

2.1.2 Kommunale Nutzungsplanung

Die aktuelle Fassung der Bau- und Zonenordnung von Aeugst am Albis wurde von der Gemeindeversammlung vom 27. Marz 2014 festgesetzt und ist mit der Genehmigung vom 22. Oktober 2015 in Kraft getreten.

3 Revision der Bauvorschriften

Die Revision umfasst zum einen die Anpassung der Bauvorschriften an die Harmonisierung der Baubegriffe und zum anderen weitere Anpassungen von veralteten Bestimmungen.

3.1 Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Gemeinden im Kanton Zürich haben folgende Begriffe in ihrer BZO neu zu benennen:

Alte Begriffe:	Neue Begriffe nach IVHB:
▪ Gewachsener Boden	➢ Massgebendes Terrain (§ 5 ABV)
▪ Besondere Gebäude	➢ Kleinbauten/Anbauten (§ 2a ABV)
▪ Gebäudehöhe	➢ Fassadenhöhe (§ 278 PBG)
▪ Dachgeschoss über Flachdächern	➢ Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)
▪ Freiflächenziffer	➢ Grünflächenziffer (§257 PBG)

Zudem sind aufgrund geänderter Bestimmungen im PBG folgende Bestimmungen zu prüfen:

Bestimmung zu:	Geänderte Bestimmung PBG:
▪ Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG)	Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen.
▪ Ausnützungsziffer (§255 PBG) ▪ Baumassenziffer (§258 PBG) ▪ Überbauungsziffer (§256 PBG)	Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Nutzungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.
▪ Dachaufbauten (§ 292 PBG)	Gemäss § 292 PBG gilt für die Breite von Dachaufbauten ein Regelmass. Die Gemeinden können jedoch in der Bau- und Zonenordnung von diesem kantonalen Regelmass abweichen und die Breite von Dachaufbauten sowohl einschränkender als auch weniger einschränkend regeln.

3.1.1 Massgebendes Terrain (Art. 7.2/17 BZO)

Der Begriff «gewachsener Boden» wird durch den neuen Begriff «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV) ersetzt.

3.1.2 Kleinbauten und Anbauten (Art. 4.7/4.11/5.8/10.1/13.1/13.2/14.5 BZO)

Die Begriffe «Kleinbauten und Anbauten» ersetzen den Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Klein- und Anbauten eine Grundfläche von 50 m2 nicht überschreiten (§ 2a ABV).

3.1.3 Fassadenhöhe (Art. 4.2/4.11/10.1/10.3/11.3 BZO)

Der Begriff «Fassadenhöhe» (§ 278 PBG) ersetzt den Begriff «Gebäudehöhe».

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Dies hat zur Folge, dass die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht um bis zu 0.5 m (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden kann, als die Fassadenhöhe dies ausweist. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Bestimmung von § 280 Abs. 4 PBG, die eine zusätzliche Erhöhung bei einer Wärmedämmung von mehr als 20 cm Stärke ermöglicht.

Diese Effekte wurden bei der Festlegung des Masses für die Fassadenhöhe berücksichtigt. Die Fassadenhöhe wird gegenüber der Gebäudehöhe um 0.2 m von 7.50 m auf 7.30 m in den Kernzonen (Art. 4.11 BZO) und von 6.50 m auf 6.30 m in den Wohnzonen (Art. 10.1 BZO) reduziert.

Auch die zulässige Fassadenhöhe für Flachdachbauten (Art. 10.3 BZO) und Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 11.3 BZO) wird um 0.2 m reduziert

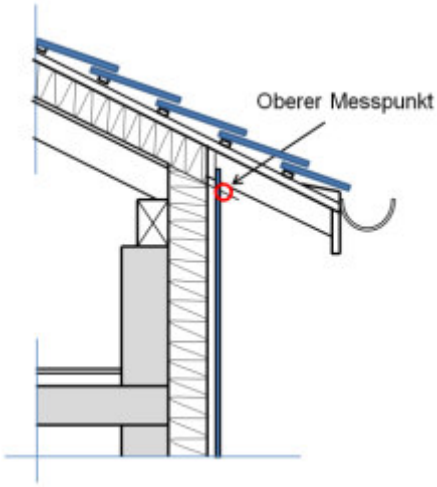

Abbildung 1: Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Fassadenhöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Gemäss IVHB wird die Fassadenhöhe grundsätzlich sowohl trauf- als auch giebelseitig gemessen. Bei Bauten mit Schrägdächern gilt für die Giebelseite die Erhöhung nach § 280 Abs. 1 PBG. D.h. die Fassadenhöhe erhöht sich um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7.0 m. Diese Regelung gilt in den Kernzonen, wo Dächer mit einer Neigung von maximal 45° alter Teilung zulässig sind (Art. 5.1 BZO).

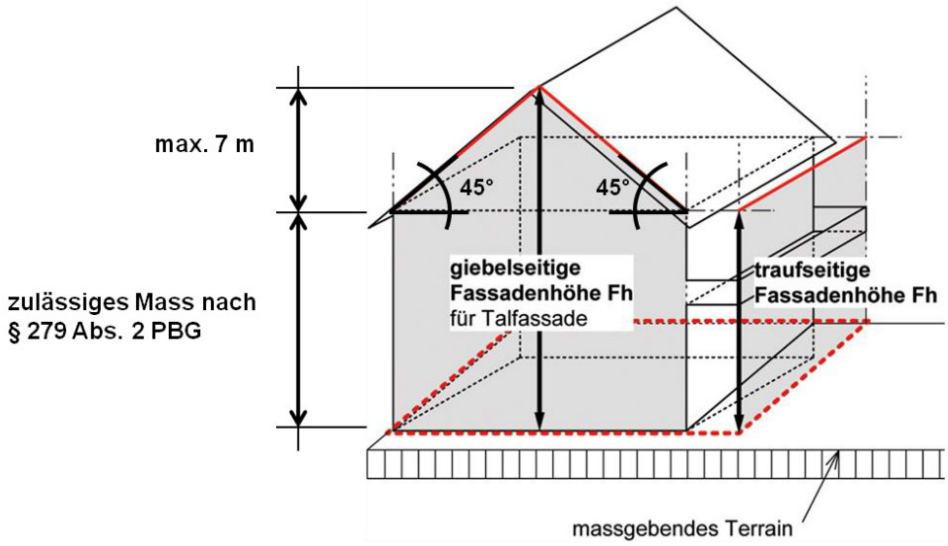

Abbildung 2: giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

In den Wohnzonen (Art. 10.1) ist aktuell zusätzlich zur Gebäudehöhe auch eine Firsthöhe festgelegt. Die Firsthöhe wird durch die « G e s a m t h ö h e » gemäss § 281 PBG ersetzt.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Folglich setzt sich die Gesamthöhe aus der Fassadenhöhe von 6.30 m und der Firsthöhe von 1.50 m zusammen und beträgt 7.80 m.

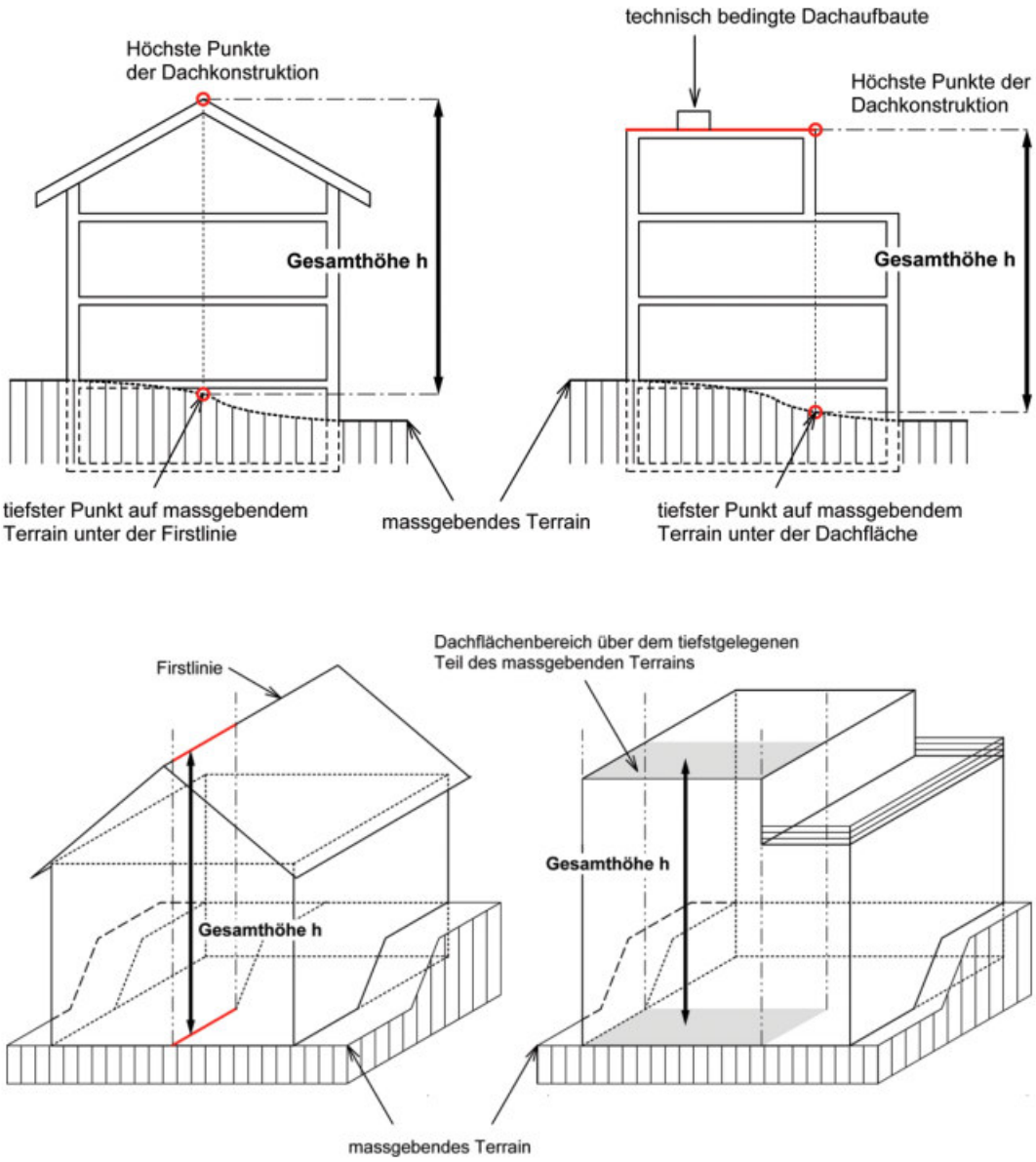

Abbildung 3: Gesamthöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

3.1.4 Gesamthöhe (Art. 4.8)

Der neue Begriff der Gesamthöhe ist inhaltlich vergleichbar mit dem Begriff «grösste Höhe» gemäss dem bisherigen Recht. Jedoch unterscheidet sich die Messweise. Bisher war als oberster Messpunkt der höchste Punkt der Dachfläche massgebend. Neu ist es der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren fallen für die Messung ausser Betracht. Solche Dachaufbauten dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten. Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst – so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

Die in den Grünräumen bisher zulässigen Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe sind weiterhin bis zu einer Gesamthöhe (§ 281 PBG) von 3.0 m zulässig.

Die neue Messweise hat allgemein zur Folge, dass die Gebäude um bis zu 0.5 m (je nach dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.

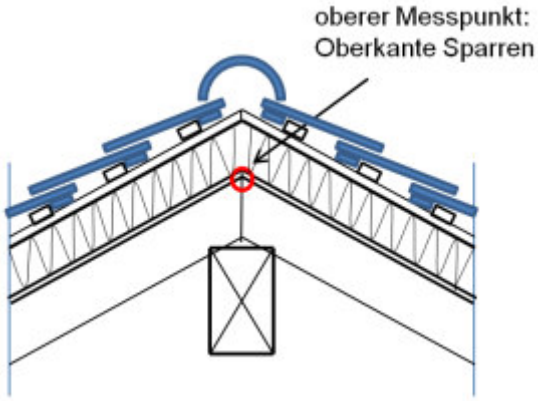

Abbildung 4: Dachquerschnitt. Alle Bauelemente oberhalb der Sparren (Dacheindeckung, Lattung/Konterlattung, Unterdach, ggf. Isolation oberhalb der Sparren) zählen nicht zur Dachkonstruktion (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

3.1.5 Dachgeschosse

Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen. Art. 5 und 10.3 BZO regeln die Dachgestaltung bereits. Es sind nur Sattel-, Pult-, und Flachdächer zulässig.

3.1.6 Ausnützungsziffer

Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Ausnützungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen. Die Definition der Ausnützungsziffer ändert sich insofern, als neu anstelle der massgeblichen Grundfläche die anrechenbare Grundstücksfläche als Bezugsgrösse hingezogen wird.

Der Unterschied liegt vor allem darin, dass Waldabstandsflächen neu angerechnet werden. Die Grundstücke, die am meisten davon profitieren, sind jene entlang des Aeugsterbergs. Sie unterliegen jedoch den Gestaltungsplanvorschriften «GP Stümel», welche keine Ausnützungsziffer kennen. Die weiteren Grundstücken entlang von Wäldern liegen in der Zone für Öffentlichen Bauten und Anlagen oder sind nur gering von der Waldabstandlinie betroffen. Aus diesen Gründen werden die Ausnützungsziffern nicht angepasst.

3.1.7 Überbauungsziffer (Art. 4.11, 10.1)

Die aktuelle BZO kennt eine Überbauungsziffer für besondere Gebäude. Diese wird mit der vorliegenden Revision aufgehoben, um die Grundeigentümer:innen nicht unnötig einzuschränken. Für Kleinbauten und Anbauten gelten die Bestimmungen gemäss § 2a ABV, es sind keine weiterführenden Bestimmungen notwendig.

3.1.8 Dachaufbauten

Gemäss § 292 PBG gilt für die Breite von Dachaufbauten ein Regelmass. Es dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

Die Gemeinden können jedoch in der Bau- und Zonenordnung von diesem kantonalen Regelmass abweichen und die Breite von Dachaufbauten sowohl einschränkender als auch weniger einschränkend regeln.

Art. 5.3 regelt die Breite von Dachaufbauten in den Kernzonen einschränkender (1/3 bei Giebellukarnen und 2/5 bei Schleppgauben). Die Regelung ist für Kernzonenvorschriften jedoch grosszügig, weshalb sie nicht geändert wird. Für die Wohnzonen kennt die BZO keine Regelung zu den Dachaufbauten. Es gilt folglich das PBG.

3.2 Weitere Bestimmungen

3.2.1 Solaranlagen (Art. 5.9/14b BZO)

Da die Gestaltungsanforderungen an Solaranlagen mittlerweile weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonsrechtlich geregelt sind, wird vom Kanton empfohlen keine weiteren Bestimmungen in der BZO aufzunehmen. Um Widersprüche zum übergeordneten Recht auszuschliessen, wird Art. 14b BZO gestrichen. Der Artikel wurde seinerzeit eingeführt, um Solaranalgen zu fördern. Inzwischen sind die Vorschriften überholt.

Der Gemeinde ist die gute Gestaltung der Dächer in der Kernzone wichtig. Deshalb wird bei den Bestimmungen zur Dachgestaltung in den Zonen K2A und K2B ergänzt, dass Indach-Solaranlagen oder bei guter Einordnung Aufdachanlagen mit einem Randabschluss zulässig sind (Art. 5.9 neu).

3.2.2 Fahrzeugabstellplätze (Art. 18.1 BZO)

Die Bestimmung, dass in Sammelgaragen Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge anzuordnen sind, ist überholt. Sie wird deshalb aus der BZO gestrichen.

3.2.3 Spiel- und Ruheflächen (Art. 19 BZO)

Die Regelung zu den Spiel- und Ruheflächen sind bereit in § 248 PBG geregelt. Zudem führt das Mass von 15% der Grundstücksfläche immer wieder dazu, das Flächen als Spiel- und Ruheflächen ausgeschieden werden, welche anschliessend nicht wirklich als solche genutzt werden können. Mit der neuen Formulierung der Bestimmung soll der Fokus auf die gute Gestaltung des Aussenraums gelegt werden und nicht auf die Grösse.

3.2.4 Bestehende Gestaltungspläne (Art. 21b BZO)

Der Art. 21b wurde in der Revision 2014/2015 eingeführt, um baurechtswidrige Situationen zu verhindern und das Verhältnis zwischen Gestaltungsplanvorschriften und Bauordnung klar zu regeln. Demnach liegt den Gestaltungsplänen 1-8 die Bauordnung vom 4.12.1998 zugrunde. Einzig in den Gestaltungsplänen 3 (Stümel) und 5a (Unterdorf Nord) ist dies in den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich festgehalten. In den übrigen Gestaltungsplänen wird (wenn überhaupt) auf die BZO verwiesen, ohne Angaben zur geltenden Fassung.

Wieso gerade die Fassung der Bauordnung vom 4.12.1998 und nicht die revidierte/aktuelle Fassung der Bauordnung als Grundlage für die Gestaltungspläne gewählt wurde, geht aus dem Planungsbericht nicht hervor.

Grundsätzlich gilt, gestützt auf das BRKE III Nr. 260 von 1997, dass auf Gestaltungspläne insoweit das jeweils in Kraft stehende übergeordnete Recht (BZO und PBG) anzuwenden ist, als die mit der Planung verfolgten Zwecke nicht in Frage gestellt werden. Somit können auch die neusten Bestimmungen der BZO/des PBG auf die Gestaltungspläne angewendet werden, wenn sich dadurch die verfolgten Zwecke des Gestaltungsplans nicht wesentlich ändern. Es braucht folglich keine Regelung der Rechtsgrundlage für geltende Gestaltungspläne in der BZO.

Die Gestaltungspläne 1-8 sind nun seit mehr als 15 Jahre in Kraft und ihre Bestimmungen teilweise veraltet. Es empfiehlt sich deshalb die Gestaltungspläne zu revidieren und auf die aktuellen

Fassungen des übergeordneten Rechts abzustimmen. Insbesondere soll die IVHB auch in den Vorschriften der Gestaltungspläne umgesetzt werden. Dadurch kann zukünftig in allen Gebieten von Aeugst am Albis die gleiche Messweise angewendet werden.

Aufgrund des Ziels, dass die Gestaltungspläne auf das neuste Recht angepasst werden sollen, wird der Art. 21b in der BZO gestrichen. Für die Gestaltungspläne gilt somit zukünftig die aktuell gültige BZO als Grundlage. Diese ist bis zur Überarbeitung der Gestaltungspläne nur soweit anzuwenden, als dass der Zweck des Gestaltungsplan nicht massgeblich verändert wird.

3.2.5 Neue Nummerierung und Aktualisierung Verweise

Art. 4.4: Durch die vollständige Streichung des Art. 20 Kompostierung ändert sich die Nummerierung der nachfolgenden Artikel. Entsprechend sind auch der Verweise auf den Art. 20 im Art. 4.4 angepasst worden.

Art. 5.5: Durch die Aufhebung des Art. 14b muss der Verweis angepasst werden. Neu regelt Art. 5.9 die Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Art. 10.2: Der Artikel wird aufgehoben, weil neu eine Gesamthöhe anstelle der Firsthöhe eingeführt wird. Aufgrund der Streichung ändert sich die Nummerierung der darauffolgenden Art. 10.3 und 10.4.

Art. 20: Der Titel wird aufgehoben und die Nummerierung der nachfolgenden Art. entsprechend angepasst.

Art. 22: Mit Inkrafttreten der vorliegenden Revision wird die aktuell gültige BZO vom 22. Oktober 2015 aufgehoben.

4 Verfahren

4.1 Ablauf

Das Verfahren zur Festsetzung und Genehmigung der Teilrevision der Vorschriften BZO läuft nach den Vorgaben des PBG ab.

Zeitraum	Tätigkeit / Verfahrensschritt	Zuständigkeit
1. Quartal 2023	Feststellen des Änderungsbedarfs	Baukommission, Planer
September 2023	Überweisung des Entwurfs der Teilrevision BZO an den Gemeinderat	Baukommission
November 2023	Verabschiedung der Teilrevision BZO zuhanden der Vorprüfung und Mitwirkung	Gemeinderat
November/Dezember 2023	Vorprüfung durch das ARE und Öffentliche Auflage des Entwurfs	ARE, Bevölkerung
1. Quartal 2024	Bearbeitung der Einwendungen und des Vorprüfungsberichts sowie Ausarbeitung der Vorlage für die Gemeindeversammlung	Baukommission, Planer
März/April 2024	Verabschiedung der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung	Gemeinderat
Juni 2024	Festsetzung an der Gemeindeversammlung	Gemeindeversammlung

4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Ergebnis wird ergänzt.

4.3 Mitwirkungsverfahren

4.3.1 Öffentliche Auflage

Ergebnis wird ergänzt.

4.3.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um ....

Ergebnis wird ergänzt.

4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Ergebnis wird ergänzt.

Datei: F:\PLANUNG\AEU\16_113 Teilrevision BZO 2023-24\01 Projekt\01 Projektdateien +\BE_Teilrev_BZO_2023_24_VP.docx
letzte Bearbeitung: 05.01.2024 16:25:00 ▪ Ausdruck: 10.01.2024 13:20:00