



Kanton Zürich
Gemeinde Kappel am Albis

Bau- und Zonenordnung
vom 27. April 2019

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 01. Juni 2018
Genehmigt von der Baudirektion am 3. Dezember 2018 (Verfügung Nr. 0844/18)
In Kraft getreten am 27. April 2019

Bezug

Gemeindeverwaltung
Lindenfeld 2a
8926 Kappel am Albis

www.kappel-am-albis.ch

Gedruckt: 14.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Zoneneinteilung	4
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Massgebende Pläne	4
2. Kernzone A	4
Art. 3 Schutzwürdige Ortsbilder von kantonaler Bedeutung (Kloster Kappel und Weiler Näfenhüser)	4
3. Kernzone B	5
Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten	5
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	5
Art. 6 Stellung Gestaltung der Bauten, Nutzweise	5
Art. 7 Dächer	6
Art. 8 Materialien und Fassaden	6
Art. 9 Umgebungsgestaltung	6
Art. 10 Abbrüche	6
4. Kernzone W	7
Art. 11 Zweck	7
Art. 12 Nutzweise	7
Art. 13 Stellung und Gestaltung der Bauten	7
Art. 14 Umgebungsgestaltung	8
5. Zweigeschossige Wohnzone W2	8
Art. 15 Grundmasse	8
Art. 16 Dächer	8
Art. 17 Zulässigkeit für Gewerbe	8
Art. 18 Kleinbauten und Anbauten (§ 273 PBG)	8
Art. 19 Grenzbau und Zusammenbau	9
6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
Art. 20 Massvorschriften	9
7. Ergänzende Bauvorschriften	9
Art. 21 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	9
Art. 22 Aussenantennen	9
8. Inkrafttreten	9
Art. 23 Inkrafttreten	9

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.

1. Zoneneinteilung

Art. 1 Zonen

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

		<i>Farbe im Zonenplan</i>	<i>Lärmempfindlich- keitsstufe (LSV)</i>
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

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.

2. Kernzone A

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

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

3. Kernzone B

Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten

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

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

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

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

Art. 6 Stellung Gestaltung der Bauten, Nutzweise

- 1) Längs der Strassen müssen Hauptfirstrichtung und Hauptfassaden in der Regel in der Strassenrichtung oder senkrecht dazu verlaufen.
- 2) Eine Aufreihung von Hauptgebäuden mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.
- 3) Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Bei neuen Hauptbauten soll das Verhältnis der Grundfläche zum Gebäudekubus ähnlich sein wie bei den benachbarten bestehenden Bauten.
- 5) Es sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 6) 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 lärmabgewandten Fassade bzw. auf den Seitenfassaden ausreichend belüftet werden können. Andere gestalterische Massnahmen an der strassenzugewandten Fassade wie z.B. Laubenkonstruktionen mit festen Brüstungen, feste Balkonbrüstungen oder zurückversetzte Dachgeschosse sind zulässig, wenn durch ein Lärmgutachten die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen werden kann und die Massnahmen mit den Bauvorschriften der Kernzone B vereinbar sind.

Art. 7 Dächer

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

Art. 8 Materialien und Fassaden

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

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2) Am 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.

Art. 10 Abbrüche

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

4. Kernzone W

Art. 11 Zweck

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

Art. 12 Nutzweise

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

Art. 14 Umgebungsgestaltung

- 1) Bei der Umgebungsgestaltung gelten die Vorschriften der Kernzone B (Art. 9).
- 2) Die Garten- und Umgebungsgestaltung ist dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Bauliche Anlagen im Aussenraum (z.B. Schwimmbassins, Kinderspielgeräte, Zäune und Mauern) sind nur soweit zugelassen, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind, dem Charakter des Weilers entsprechen und sich gut ins Weilerbild einpassen.
- 3) Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Zur Strasse hin sind möglichst befestigte nicht bodenversiegelnde Beläge wie Chaussierung, Pflasterung und zur Landschaft hin begrünte offene Bereiche vorzusehen. Die Grünflächen sollen zusammenhängend sein und anteilmässig die befestigte Fläche überschreiten. Grössere versiegelte Flächen sind zu vermeiden.

5. Zweigeschossige Wohnzone W2

Art. 15 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

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

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

Art. 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.

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. 18 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.

6. 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.

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

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.

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.