

Kanton Zürich

Gemeinde Ottenbach



▶ Teilrevision der Bauvorschriften 2016/2019

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Festsetzung

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

21. Mai 2019
16.OTT.121

gpw

Geomatik Planung Werke

Impressum

Auftrag

Auftrag Nr. 16.OTT.121

Auftraggeber

Institution Gemeinde Ottenbach
Adresse Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
Kontaktperson Evelyne Abegglen, Gemeindeschreiberin

Dokument

Autoren Patrick Wälter, Michael Nanz, Darko Milosavljevic
Status Fassung für Festsetzung
Version 1.4

Beilage

Synopse der BZO (mit Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO)

Verteiler

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.0	20.09.2018	Hochbaukommission	PDF Ausdruck	Besprechung an Sitzung vom 25.09.2018
1.1	03.10.2018	Gemeinderat	PDF Ausdruck	Besprechung an Sitzung vom 22.10.2018 und Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung
1.1	29.10.2018	ARE	PDF Ausdruck	Vorprüfung
1.2	23.01.2019	Gemeinderat	PDF Ausdruck	Besprechung an Sitzung vom 29.01.2019 und Verabschiedung zuhanden der Öffentlichen Auflage
1.2	06.02.2019	Gemeinde Ottenbach	PDF Ausdruck	Öffentliche Auflage und Anhörung

1.3	24.04.2019	Hochbaukommission / Gemeinderat	PDF Ausdruck	Zirkulationsbe- schluss / Besprechung an Sitzung vom 06.05.2019 und Verabschiedung zuhanden der Ge- meindeversamm- lung
1.4	21.05.2019	Gemeinderat	PDF Ausdruck	Festsetzung an Gemeindeversamm- lung vom 13.06.2019

Inhalt

1	Auftrag	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Auftrag und Organisation	5
2	Übergeordnete Planung und Rahmenbedingungen	6
2.1	Kantonale Richtplanung	6
2.2	Regionale Richtplanung	7
2.3	Kommunaler Gesamtplan	8
2.4	Planungs- und Baugesetz	9
2.5	Anpassungen aufgrund der Umsetzung der IVHB	9
2.6	Anpassungen aufgrund der Umsetzung der VDNP	9
3	Revision der Bauvorschriften	10
3.1	Nebenbauten in der Kernzone (Art. 6)	10
3.2	Belichtung der Dachgeschosse in der Kernzone (Art. 6)	10
3.3	Reklamen in der Kernzone (Art. 7)	11
3.4	Umgebungsgestaltung in der Kernzone (Art. 8)	11
3.5	Flachdächer in Wohnzonen (Art. 11)	11
3.6	Besondere Gebäude: Unterschreitung Strassenabstand an kommunalen Strassen (Art. 21)	12
3.7	Fahrzeugabstellplätze (Art. 22)	13
3.8	Lärm- und Sichtschutzwände (neu Art. 26)	14
3.9	Aufhebung des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht G2 (alt Art. 28 / neu Art. 29)	15
4	Vorgehen und Verfahren	16
4.1	Ablauf	16
4.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung	16
4.3	Mitwirkungsverfahren	18
4.3.1	Öffentliche Auflage	18
4.3.2	Anhörung	18
4.3.3	Nicht berücksichtigte Einwendungen	19

Abkürzungen

ABV Allgemeine Bauverordnung

ARE Amt für Raumentwicklung

BZO Bau- und Zonenordnung

GS Grundstück

IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

MAG Mehrwertausgleichsgesetz

PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)

RPV Raumplanungsverordnung des Bundes

1 Auftrag

1.1 Ausgangslage

Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erstreckte sich über die Zeitspanne vom April 2009 (Startsitzung des Ausschusses BZO-Revision) bis Oktober 2012 (Festsetzung durch die Gemeindeversammlung) bzw. September 2015 (kantonale Genehmigung, exkl. Art. 27 BZO).

Verschiedene Entwicklungen der letzten Zeit haben eine neue Situation ergeben, die eine weitere Revision der Bau- und Zonenordnung nahelegen. Der vorliegenden Teilrevision liegt die baurechtliche Praxis der letzten Jahre zu Grunde, welche zu einem Bedarf nach Anpassung und Präzisierung verschiedener Bestimmungen der Bauordnung führte.

1.2 Auftrag und Organisation

Mit Beschluss Nr. 25/2016 erteilte der Gemeinderat Ottenbach dem Ingenieurbüro gpw, Affoltern a.A., den Auftrag für die planerischen Arbeiten an einer Zonenplanrevision und für die Beratung der Gemeinde. Die zugrundeliegende Offerte erwähnte «Falls sich parallel zur Zonenplanrevision ein Bedarf nach Anpassung einzelner Vorschriften in der Bauordnung ergibt, sollen diese ebenfalls in die Revision einfließen.»

Bei der Arbeit an der Revision zeigte sich zunehmend, dass der Bedarf nach Anpassung von Bauvorschriften relativ gross war und nach einem schnelleren Ablauf rief, als dies im Zusammenhang mit den Zonenplanänderungen möglich wäre. Deshalb wurde die Revision der Bauvorschriften in einen neuen, separaten Auftrag ausgelagert.

Die Teilrevision wird von der kommunalen Hochbaukommission begleitet.

2 Übergeordnete Planung und Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan bildet die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung des Kantons Zürich ab. Diesem liegt das Raumordnungskonzept (ROK) zugrunde, welches diese Entwicklung veranschaulicht und die fünf Handlungsräume des Kantons Zürich festlegt (s. Abb. 1). Das Siedlungsgebiet von Ottenbach liegt grösstenteils im Handlungsraum Landschaft unter Druck (blassgelber Hintergrund). Ein schmaler Streifen entlang der Reuss liegt im Handlungsraum Naturlandschaft (blaugrüner Hintergrund).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Raumordnungskonzept (ROK) des Kantons Zürich.
Im roten Kreis: Ottenbach.

Der Handlungsraum Landschaft unter Druck bedeutet, dass Ottenbach in seiner räumlichen Entwicklung stabilisiert sowie aufgewertet werden soll. Im Zusammenhang mit der Abklassierung der durch das Siedlungsgebiet führenden Muri- und Affolternstrasse bzw. dem Bau des neuen Autobahnzubringers ist in diesem Sinne die Attraktivität des Ortszentrums zu steigern und die Ortsdurchfahrt siedlungsverträglich zu gestalten.

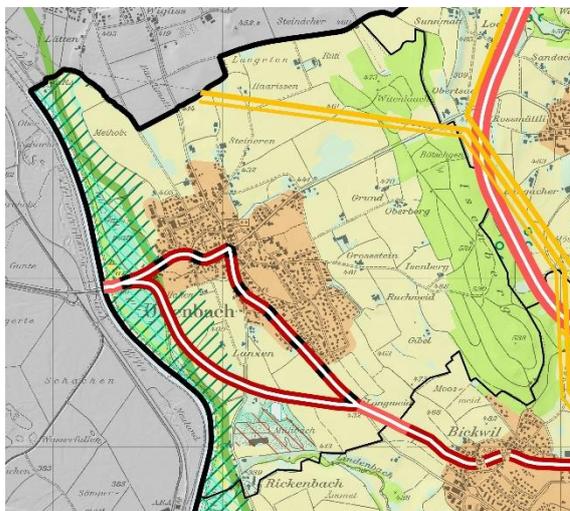


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan.

2.2 Regionale Richtplanung

Als Präzisierung der kantonalen Vorgaben dienen der regionale Richtplan sowie das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Der Siedlungscharakter von Ottenbach wird als Wohnen im ländlichen Umfeld mit geringer Siedlungsdichte umschrieben. Ottenbach soll unter Beibehaltung der Dichte weiterentwickelt werden. Es soll eine massvolle, der ortsbaulichen Situation angemessene Ergänzung, Erneuerung und Verdichtung des bebauten Gebietes unter Berücksichtigung der identitätsstiftenden Strukturen und landschaftlichen Gegebenheiten erfolgen.

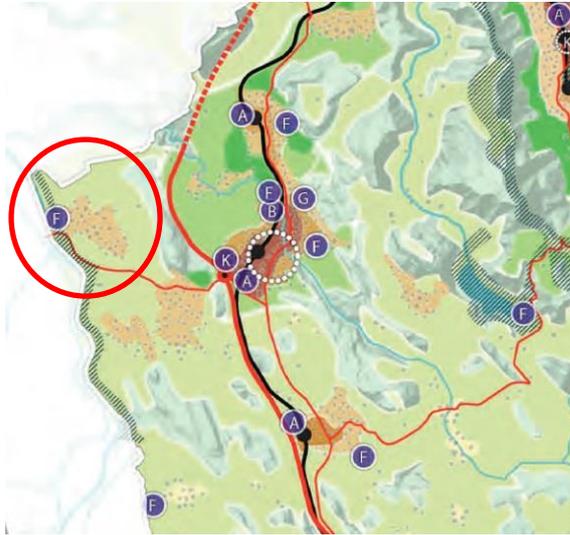


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regio-ROK. Im roten Kreis: Ottenbach.

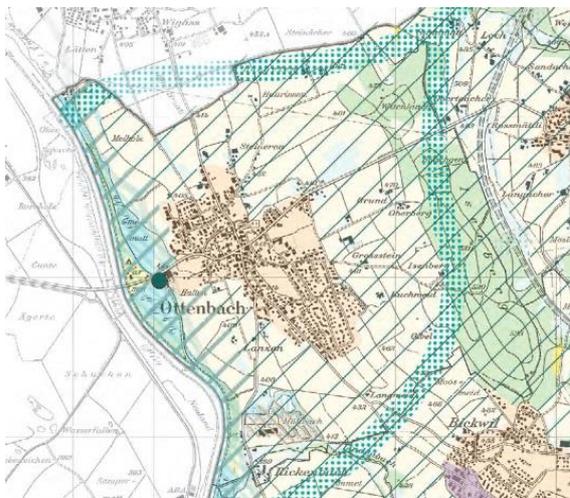


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan.

Speziell für Ottenbach wurden verschiedene Entwicklungsvorgaben gemacht. So soll das Dorfzentrum im Zusammenhang mit dem neuen Autobahnzubringer umgestaltet werden und als gesellschaftlicher und kultureller Treffpunkt dienen sowie zur lokalen Identität beitragen. Es sollen vielfältige Nutzungen angesiedelt werden, welche Publikumsverkehr erzeugen. Die Gebiete Bründler, Sandbüel und Unterdorf sind als Entwicklungsgebiete festgelegt (s. Abb. 5). Mittels ortsbaulichen Konzepten soll eine qualitativ hochstehende Entwicklung der entsprechenden Gebiete erfolgen.

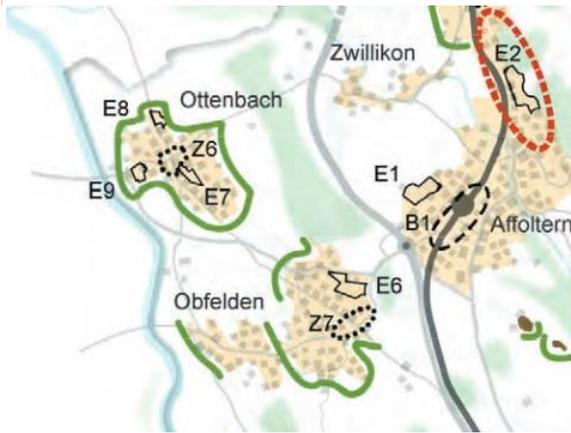


Abb. 5: Entwicklungsgebiete (E7: Bründler; E8: Sandbüel; E9: Unterdorf; Z6: Umgestaltung Dorfkern).

2.3 Kommunal Gesamtplan

Der – immer noch rechtskräftige – kommunale Gesamtplan (RRB Nr. 1415/1985) nennt als wichtigste Ziele unter anderem die Förderung von Arbeitsplätzen im Rahmen des Möglichen, die Erhaltung des Dorfkerns sowie die Überbauung des Siedlungsgebietes in zusammenhängenden Etappen. Daneben soll der lokale Durchgangsverkehr in den Quartieren unterbunden sowie das Fusswegnetz erhalten und ergänzt werden. Grundsätzlich ist der Gesamtplan darauf angelegt, eine massvolle Entwicklung zu ermöglichen.

Der Dorfkern sowie die angrenzenden Randgebiete sind als «Schutzwürdiges Ortsbild» festgelegt mit dem Ziel, dass durch entsprechende Zonenvorschriften sowohl die Erhaltung und angepasste Erneuerung des bestehenden Dorfkerns wie auch eine auf den Dorfkern Rücksicht nehmende Überbauung der angrenzenden Gebiete gewährleistet ist. Diesem Ziel soll unter anderem die vorliegende Teilrevision Rechnung tragen.

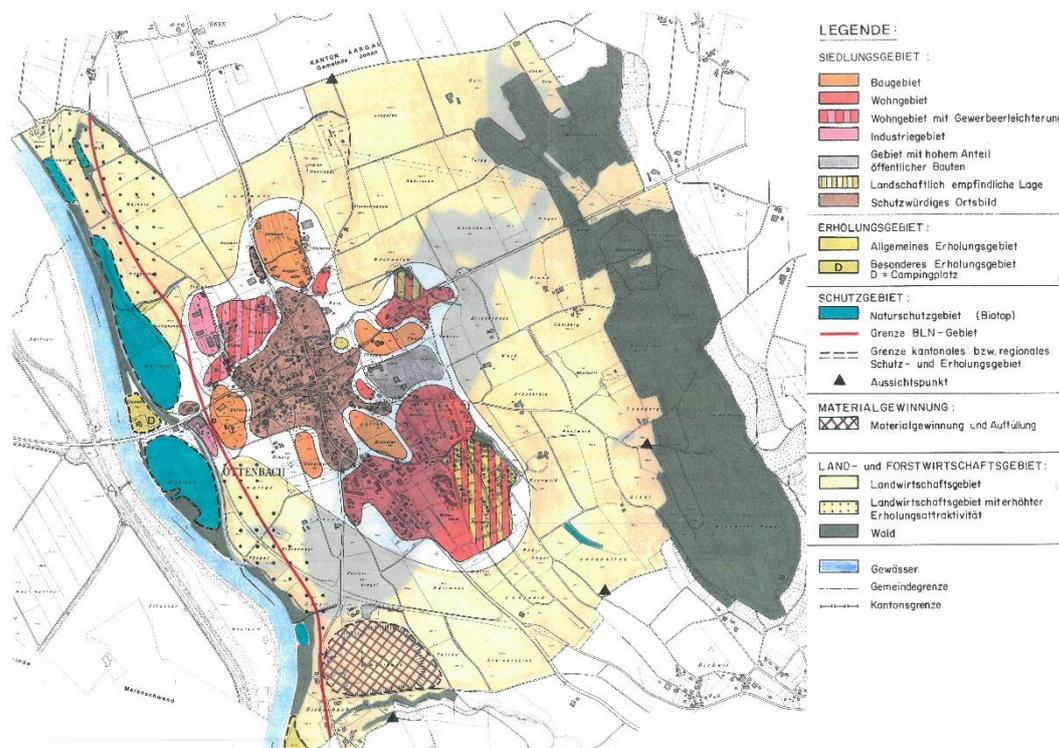


Abb. 6: Kommunal Gesamtplan.

2.4 Planungs- und Baugesetz

Seit der letzten Revision der BZO wurde das PBG auf der Grundlage des RPG und unter Berücksichtigung der IVHB überarbeitet. Die Überarbeitung ist seit dem 1. März 2017 in Kraft. Der vorliegenden Teilrevision liegt noch die alte Fassung des PBG zugrunde. Im Rahmen einer Gesamtrevision soll zu einem späteren Zeitpunkt die aktuelle Fassung des PBG berücksichtigt werden.

2.5 Anpassungen aufgrund der Umsetzung der IVHB

Mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sollen verschiedene Baubegriffe und Messweisen in möglichst vielen Kantonen vereinheitlicht werden.

Der Kantonsrat hat beschlossen, dem Konkordat über die IVHB nicht beizutreten, jedoch die Harmonisierung der Baubegriffe autonom nachzuvollziehen.

Das PBG und die ABV wurden bereits entsprechend angepasst; nun haben die Gemeinden bis 2025 Zeit, ihre Bauordnungen entsprechend anzupassen. Ottenbach wird die Anpassung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Gesamtrevision vornehmen. Zuerst soll als Grundlage eine raumplanerische Gesamtschau und Gesamtstrategie ausgearbeitet werden. In der vorliegenden Teilrevision wird auf die Umsetzung der IVHB verzichtet.

2.6 Anpassungen aufgrund der Umsetzung der VDNP

Die Farbangaben im Zonenplan bzw. Art. 1 BZO, Zoneneinteilung, entsprechen nicht mit den Vorgaben gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) überein. Die betroffenen Zonen bzw. Farbangaben werden wie folgt angepasst:

Zone	Farbe vor Erlass VDNP	neue Farbe
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	gelb	hellorange
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	orange	dunkelorange
dreigeschossige Wohnzone (W3)	rot	hellrot
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	orange/violett	dunkelorange/hellblau
Gewerbezone (G)	violett	hellblau
Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan	weiss	Perimeter weiss punktiert
Freihaltezone (F)	hellgrün	mittelgrün

Die Farbgebung der Kernzone (braun), der Zone für öffentliche Bauten (grau) sowie der Reservezone (weiss) muss nicht angepasst werden.

Die Signatur für mässig störendes Gewerbe ist im Zonenplan nicht mehr eine Schraffur, sondern eine Punktierung. Art. 12 Abs. 2 BZO wird entsprechend wie folgt angepasst:

«In den im Zonenplan ~~schraffiert blau punktiert~~ bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.»

3 Revision der Bauvorschriften

3.1 Nebenbauten in der Kernzone (Art. 6)

Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Gemäss Art. 6 Abs. 2 und 3 sind für An- und Nebenbauten andere Dachformen als Satteldächer und andere Dachmaterialien als Tonziegel zulässig. «Nebenbauten» ist jedoch kein eindeutiger baurechtlicher Begriff und muss definiert werden. Dies geschieht, indem Nebenbauten so umschrieben werden, dass sie nur eingeschossig und mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sein dürfen.

Zur Wahrung des Kernzonencharakters ist es wichtig, dass An- und Nebenbauten mit andern Dachformen gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sind. Hierzu werden die Begrenzungen bezüglich Geschosshöhe und Grundfläche eingefügt.

Es soll jedoch möglich sein, dass nicht anrechenbare Untergeschosse wie z.B. Tiefgaragen, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, ein (z.B. als Garten oder Terrasse nutzbares) Flachdach aufweisen können, auch wenn die Tiefgarage eine grössere Grundfläche aufweist als das Hauptgebäude.

Der Begriff «Nebenbaute» kann nicht durch den (baurechtlich eindeutig definierten) Begriff «Besondere Gebäude» ersetzt werden, da Nebenbauten auch für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein dürfen.

Änderung

- Abs. 2 Für **eingeschossige** An- und Nebenbauten, **die mit dem Hauptgebäude höchstens flächengleich sind**, sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. **Für nicht anrechenbare Untergeschosse, welche gemäss § 293 PBG nicht mehr als 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, gilt die flächenmässige Beschränkung nicht.**
- Abs. 3 Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für An- und Nebenbauten **gemäss Abs. 2** können andere Dachmaterialien bewilligt werden.

3.2 Belichtung der Dachgeschosse in der Kernzone (Art. 6)

Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Gemäss Art. 6 Abs. 5 BZO können bei guter Gesamtwirkung Dachaufbauten - Lukarnen und Gauben - bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Solche Dachaufbauten sind üblicherweise für das erste Dachgeschoss angemessen, womit sich dort das Problem der ausreichenden Belichtung wohl nicht stellt. Art. 6 Abs. 7 lässt «einzelne und paarweise angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0,5 m² Glaslichtfläche» zu. Für die ausreichende Belichtung innenliegender Räume im zweiten Dachgeschoss reicht dies nicht immer aus – primär dann nicht, wenn ein Raum grösser als 10 m² ist. § 302 Abs. 2 PBG verlangt, dass die Fensterfläche wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche beträgt. Gemäss Abs. 3 sind Abweichungen in Kernzonen zwar zulässig, doch ist dies aus Sicht der Wohnhygiene fragwürdig. Andererseits belichten Dachflächenfenster intensiver als Fassadenfenster.

Zur ausreichenden Belichtung sollen weitere Möglichkeiten zugelassen werden.

Der Vorbehalt der guten Einfügung ins Ortsbild eröffnet der Baubehörde den erforderlichen Ermessensspielraum, ohne dass komplizierte quantitative Regelungen getroffen werden müssen. Genauere Bestimmungen können in Praxisrichtlinien des Gemeinderats festgehalten werden.

Änderung

Abs. 7 Einzelne und **mehrere nebeneinander** angeordnete, hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0,5 m² Glaslichtfläche sind zulässig, **ebenso bevorzugt im Vordachbereich liegende Glasziegel, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.**

3.3 Reklamen in der Kernzone (Art. 7)

Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Die BZO kennt – im Unterschied zu anderen Gemeinden – bisher keine Bestimmungen zu Reklameanlagen. Grosse Reklametafeln sind grundsätzlich nicht erwünscht, da die Einordnung ins Ortsbild nicht gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund wird neu eine maximale Grösse festgelegt. Für selbstleuchtende und indirekt beleuchtete Reklamen werden die Beleuchtungszeiten geregelt.

Der Vorbehalt der guten Einfügung ins Ortsbild eröffnet der Baubehörde den erforderlichen Ermessensspielraum, um je nach Situation die ortsbildverträgliche Grösse und Gestaltung bestimmen zu können. Eine Beleuchtung soll nicht gänzlich verboten werden, da bei bis in die Nacht offenen Betrieben – z.B. Restaurants – eine Beleuchtung durchaus angemessen und erwünscht ist. Das Wort «maximal» erlaubt es jedoch, bei andern Betrieben eine kürzere Beleuchtungszeit zu verfügen.

Änderung

Art. 7 Fassadengestaltung, Balkone, **Reklamen**

[...]

Abs. 4 Es sind nur betriebseigene, sich gut ins Ortsbild einfügende Reklamen mit einer maximalen Fläche vom 1,3 m² gestattet. Selbstleuchtende und beleuchtete Reklamen dürfen nur ab 7 Uhr und maximal bis 24 Uhr in Betrieb sein.

3.4 Umgebungsgestaltung in der Kernzone (Art. 8)

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde gefordert, die Versiegelung der Böden zu reduzieren, um die natürlichen ökologischen Funktionen des Bodens zu bewahren. Zu den ökologischen Funktionen gehören z.B. die Aufnahme von Regenwasser sowie die Kühlung der Luft. Zudem dient unversiegelter Boden Pflanzen und Tieren als Lebensraum. Es wurde beschlossen, die Einwendung zu berücksichtigen und die BZO entsprechend zu ergänzen.

Änderung

Abs. 4 Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

3.5 Flachdächer in Wohnzonen (Art. 11)

Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Ottenbach ist viel weniger stark von einem ausgedehnten historisch wertvollen Dorfkern geprägt wie Rifferswil und Kappel a.A., wo die Schrägdachvorschrift zur Wahrung einer gewissen Konsistenz des Ortsbildes Sinn macht. Um eine zeitgemässe Architektursprache und freiere Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, sollen andere Dachformen bei besonders guter Gestaltung und guter Einfügung ins Orts- und Quartierbild zugelassen werden.

Aufgrund einer Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde die BZO um eine zusätzliche Vorschrift ergänzt, die für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung vorsieht. Ausnahmen bilden dabei Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden. Extensiv begrünte Dächer dienen nicht nur dem Mikroklima und als Lebensraum den Kleintieren, sondern ordnen sich besser in die jeweilige Umgebung ein. Daneben schützen sie das Dach vor erhöhten Temperaturen sowie Wind- und erhöhen den Schall- und Wärmeschutz.

Änderung

- Abs. 1: Für Hauptbauten sind **in der Regel** nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens $22\frac{1}{2}^\circ$ a.T. zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Bei guter Gesamtwirkung können **auf Schrägdächern** Dachaufbauten bewilligt werden, die insgesamt breiter sind als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
- Abs. 2: **Andere Dachformen sind zulässig, sofern die betreffenden Gebäude eine gute Gestaltung sowie Einordnung in das Ortsbild aufweisen. Auf diesen Dächern sind Dachaufbauten, die breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind, nicht zulässig.**
- Abs. 3: **Attikageschosse sind zulässig. Deren Dächer dürfen nicht als Dachterrassen benutzt werden.**
- Abs. 4: **Flachdächer sind, sofern sie nicht vollflächig als Terrassen dienen, extensiv zu begrünen.**

3.6 Besondere Gebäude: Unterschreitung Strassenabstand an kommunalen Strassen (Art. 21)

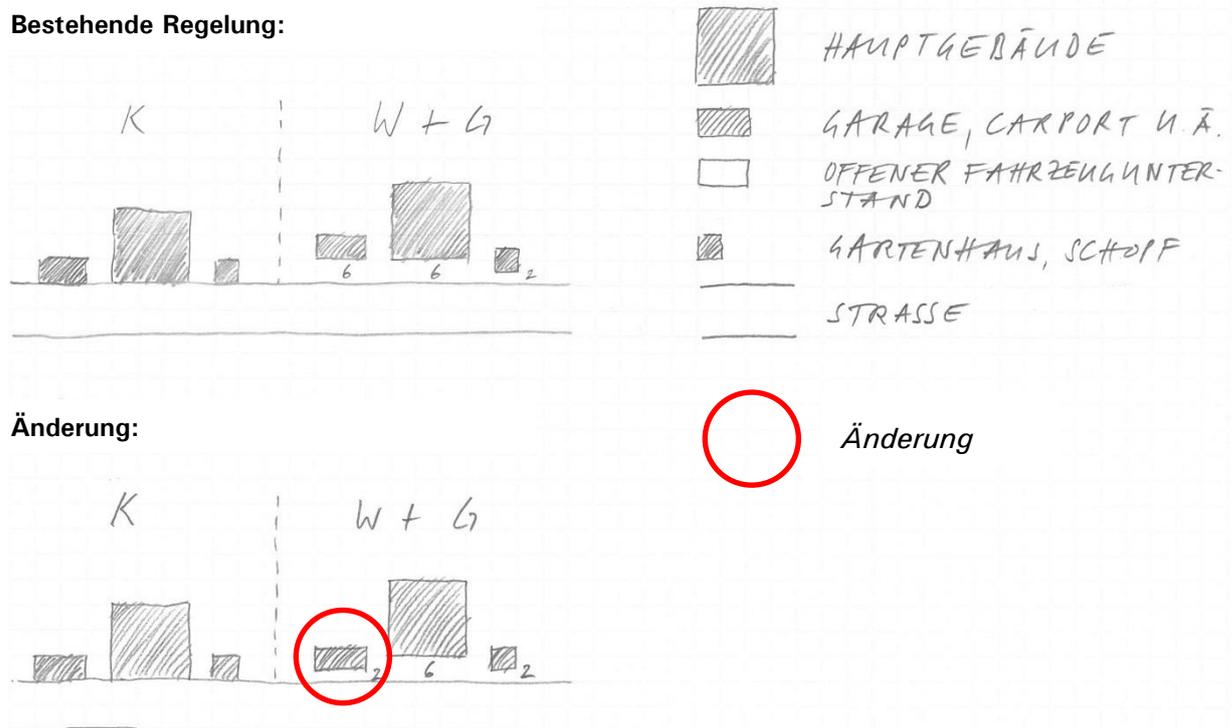
Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Gemäss bestehender BZO dürfen Gartenhäuser und Schöpfe in allen Zonen bis auf einen Abstand von 2 m an Strassen und Wege gebaut werden (Art. 21 Abs. 3). In der Kernzone dürfen jegliche Gebäude bis an die Strassengrenze gebaut werden (Art. 5 Abs. 2), unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene und sofern dies zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt.

In den restlichen Bauzonen bestand immer wieder das Bedürfnis, zur freieren Nutzung und Überbauung von Grundstücken Carports näher an die Strassengrenze zu stellen als gemäss Baulinien zulässig. Solange Baulinien bestanden, konnte dies gemäss § 100 PBG bewilligt werden. Seit der Aufhebung eines Grossteils der Baulinien an kommunalen Strassen kann das Näherbauen nur über Ausnahmbewilligungen gemäss § 220 PBG zur Unterschreitung des Strassen- und Wegabstands gemäss § 265 PBG ermöglicht werden.

Da dem Näherbau von besonderen Gebäuden an die Strassengrenze keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, soll in der BZO eine entsprechende Regelung aufgenommen werden.

Die Unterschiede zwischen der bestehenden Regelung und der Änderung veranschaulicht folgende Grafik (K = Kernzone, W = Wohnzone, G = Gewerbezone):



Es wird der Begriff «offene Fahrzeugunterstände» gewählt, da die Privilegierung nicht für Garagen gelten soll, und da nicht nur Carports, sondern z.B. auch Velounterstände zugelassen werden sollen. Diese dürfen in allen Zonen, d.h. auch in der Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten, bis 2 m an die Strassengrenze gestellt werden, einschliesslich Kantonsstrassen. Allerdings gilt bei Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen und kein automatisch öffnendes Tor haben, weiterhin der Vorbehalt von § 266 PBG (Vorplätze von Garagen müssen mindestens 5,5 m tief sein).

Änderung

Abs. 3: Für Gartenhäuser und Schöpfe ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. **Mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände dürfen bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden, wenn dies die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.**

3.7 Fahrzeugabstellplätze (Art. 22)

Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Ein Vergleich mit anderen Gemeinden, die ebenfalls nicht an der S-Bahn liegen, zeigt, dass diese betreffend Fahrzeugabstellplätze ähnliche Regelungen wie Ottenbach kennen. In diesen Gemeinden hat sich die Frage nach einer Reduktion der Pflichtparkplätze bis anhin nicht gestellt, auch von Bauherrenseite nicht. Die bestehende Regelung in Ottenbach scheint durchaus angemessen zu sein.

Hingegen kann es sinnvoll sein, in besonderen Fällen wie z.B. bei einer autoarmen oder autofreien Gemeinschaft die Anzahl Pflichtparkplätze herabzusetzen, sofern eine entsprechend gute Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Auch im Sinne der Umwelt oder des Ortsbildschutzes kann von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise abgesehen werden.

Obwohl Ottenbach keine Bereiche der ÖV-Güteklasse A und B aufweist, wird in der BZO darauf hingewiesen, falls in Zukunft eine Verbesserung der Situation erfolgen sollte.

Zusätzlich wird Art. 22 aufgrund einer Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auflage um eine Vorschrift ergänzt, mit welcher die Versiegelung von Fahrzeugabstellplätzen reduzieren werden soll.

Änderung

- Abs. 6** Im Bereich der ÖV-Güteklassen A, B und C kann die Anzahl der Pflichtabstellplätze bis auf die Hälfte reduziert werden.
Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und gegebenenfalls grundbuchrechtlich zu sichern, damit die Realisierung bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben sichergestellt ist.
- Abs. 7** Nach Möglichkeit sind offene Fahrzeugabstellplätze unversiegelt zu erstellen. Ansonsten ist die Versiegelung auf das Notwendigste zu reduzieren.

3.8 Lärm- und Sichtschutzwände (neu Art. 26)

Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Der Bau von Lärm- und Sichtschutzwänden primär entlang der Affoltern- und Jonenstrasse, vereinzelt auch der Muristrasse, wirkt sich stark auf die räumliche Wahrnehmung und das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Der Bau solcher Wände muss, falls er nicht vermieden werden kann, möglichst siedlungsverträglich und zurückhaltend erfolgen.

Im PBG lässt sich keine Kompetenz für die Gemeinden finden, den Bau von Lärm- und Sichtschutzwänden zu verbieten. Das PBG gestattet in § 50 Abs. 3 lediglich für Kernzonen, dass die BZO besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung von Bauten enthalten kann, d.h. zur Erscheinung der Lärm- und Sichtschutzwände können Vorschriften erlassen werden.

Die Gemeinde wird in erster Linie versuchen, die Bauherrschaft zum Verzicht auf Lärm- und Sichtschutzwände oder zu einer möglichst guten Gestaltung zu bewegen. Auch die Zusage, dass die Wand nach Inbetriebnahme des Autobahnzubringers wieder abgebaut wird, kann als Option in Betracht gezogen werden.

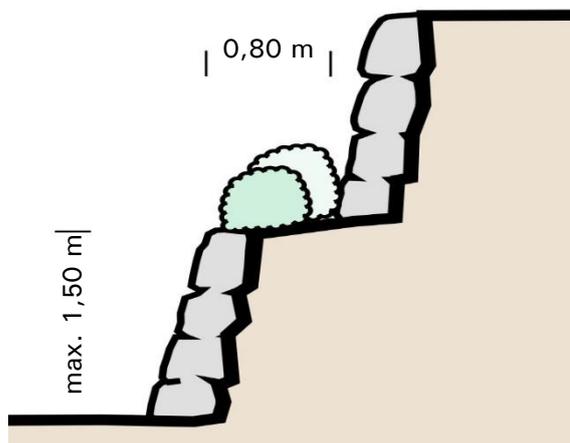


Abb. 7: Stützmauer mit Versatz.

Änderung

Art. 26 Stützmauern und Einfriedungen

Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1,50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind sie durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0,80 m Breite zu gliedern.

3.9 Aufhebung des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht G2 (alt Art. 28 / neu Art. 29)

Anlass, Gegenstand und Erläuterung

Diese Gestaltungsplanpflicht betraf nur die Sicherstellung des Lärmschutzes. Bereits heute beurteilt der Kanton Baugesuche anhand der Lärmsituation nach Inbetriebnahme des Autobahnzubringers, welche besondere Lärmschutzanforderungen überflüssig macht.

Änderung

Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht G2 wird gelöscht. Der Zonenplan wird entsprechend angepasst.

4 Vorgehen und Verfahren

4.1 Ablauf

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

Zeitraum	Tätigkeit	Zuständigkeit
Entwurf		
3. Juli 2018	Festlegung der vorgesehenen Teilrevision	HBK, GR
Juli – Okt. 2018	Entwurf der Revisionsvorlage (Bauvorschriften, Bericht nach Art. 47 RPV), inkl. Beratung in HBK (25.09.) und Verabschiedung im GR (22.10.2018)	gpw, Ausschuss, GR
Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung		
26. Oktober 2018 - 11. Januar 2019	Vorprüfung des Revisionsentwurfs	ARE
Jan. 2019	Überarbeitung des Entwurfs aufgrund Prüfbericht ARE, inkl. Verabschiedung im GR (29.01.2019)	gpw, Ausschuss, GR
8. Februar – 8. April 2019	öffentliche Auflage und Anhörung (Mitwirkung)	Gemeinde
April 2019	Auswertung der Einwendungen aus der Mitwirkung, Bereinigung der Revisionsvorlage und Erstellung Berichtskapitel zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	gpw, Ausschuss
6. Mai 2019	Verabschiedung der Revisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung	GR
Festsetzung und Genehmigung		
13. Juni 2019	Festsetzung der Teilrevision	Gemeindeversammlung
Juni/Juli 2019	Publikation der Festsetzung mit öffentlicher Auflage; mit Rekursmöglichkeit beim Bezirksrat (politische Rechte)	Gemeinde
Herbst 2019	Genehmigung der festgesetzten Teilrevision	Baudirektion
Rechtsmittelverfahren		
Herbst 2019	Publikation der Festsetzung und Genehmigung mit öffentlicher Auflage; mit Rekursmöglichkeit beim Baurekursgericht	Gemeinde
	Publikation des Inkrafttretens	Gemeinde

4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Mit Vorprüfung vom 11. Januar 2019 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) Stellung zur Vorlage genommen. Folgende Empfehlungen und Auflagen wurden dabei geäussert:

Allgemeines, Art 3 Abs. 1:

Es wird empfohlen, die besondere Eigenart des bestehenden Orts- und Strassenbildes zu erläutern.

Die Empfehlung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt. Art. 3 Abs. 1 ist nicht Teil der vorliegenden Teilrevision. Eine Berücksichtigung im Rahmen einer späteren Revision ist aber nicht ausgeschlossen.

Bestehende Gebäude, Art. 4 Abs. 1:

Für die Kernzone von Ottenbach gibt es derzeit keinen detaillierten Kernzonenplan. Zur Gewährleistung einer gewissen Transparenz und Planungssicherheit wird empfohlen, die für den Charakter des Orts- und Strassenbildes massgebenden Bauten festzulegen.

Die Empfehlung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt. Art. 4 Abs. 1 ist nicht Teil der vorliegenden Teilrevision. Eine Berücksichtigung im Rahmen einer späteren Revision ist aber nicht ausgeschlossen.

Grundmasse für Neubauten, Art. 5:

Im Sinne einer qualitätsvollen Entwicklung des Ortskernes wird empfohlen, eine Reduktion der Grundmasse für Neubauten, insbesondere die Gebäudelänge, zu überprüfen.

Die Empfehlung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt. Art. 5 ist nicht Teil der vorliegenden Teilrevision. Eine Berücksichtigung im Rahmen einer späteren Revision ist aber nicht ausgeschlossen.

Kernzone; Dächer, Art. 6 Abs. 2:

Es wird bemängelt, dass sich flächenmässig gleiche, eingeschossige Nebenbauten dem Hauptgebäude nur schwer unterordnen. Die Bestimmung sei so anzupassen, dass die Nebengebäude flächenmässig kleiner als die Hauptgebäude sein sollten.

Zahlreiche historische und auch neuere Hauptgebäude besitzen Anbauten oder auch Nebengebäude, welche sogar eine grössere Grundfläche besitzen als die Hauptgebäude selbst. Durch die eingeschossigkeit erfolgt eine klare Unterordnung gegenüber in der Regel mehrgeschossigen Hauptgebäuden. Aus diesen Gründen wird auf die geforderte Anpassung verzichtet.

Ferner wird die Verständlichkeit der im Anschluss aufgelisteten Bestimmung bemängelt, nach welcher die flächenmässige Beschränkung für Tiefgaragen nicht gilt. Die Bestimmung wird entsprechend angepasst. Der Begriff Tiefgaragen wird durch den Begriff «nicht anrechenbare Untergeschosse» mit Verweis auf § 293 PBG ersetzt.

Kernzone; Fassadengestaltung, Balkone, Reklamen, Art. 7 Abs. 4:

Die neue Regelung bezüglich Reklameanlagen sollte präzisiert werden. Es wird empfohlen, freistehende Anlagen nicht zu erlauben sowie die Art der Beleuchtung zu regeln, um Immissionen zu vermeiden.

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt. Mit der Forderung, dass sich Reklameanlagen gut ins Ortsbild einfügen müssen, wird gewährleistet, dass jede Anlage durch die Baukommission der Gemeinde Ottenbach auch auf ihre gestalterischen Qualitäten sowie ihre Einordnung überprüft wird.

Ergänzende Bauvorschriften, Art. 21 Abs. 2 besondere Gebäude:

Neu sollen mindestens dreiseitig offene Fahrzeugunterstände bis 2 m an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gestellt werden können. Es soll geprüft werden, die Kernzone von dieser Regelung auszuschliessen.

Art. 5 Abs. 2 der BZO erlaubt in der Kernzone bereits heute das Bauen bis an die Strassengrenze. Eine Anpassung dieser Vorschrift ist nicht Teil der vorliegenden Revision der BZO. Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze, Art. 22 Abs. 6:

Der Parkplatzbedarf soll in Zukunft entsprechend der ÖV-Erschliessungsqualität reduziert werden können. Diese Bestimmung wird grundsätzlich begrüsst, wird jedoch als nicht ausreichend beurteilt und soll um eine grundbuchrechtliche Sicherung ergänzt werden.

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Fahrzeugabstellplätze, Art. 24:

Im Rahmen der Teilrevision wird empfohlen, für unterschiedliche Nutzungen Mindestanforderungen an die Veloparkierung in den Bauvorschriften festzulegen. Dabei sollte die Zahl und Anordnung von Veloabstellplätzen geregelt werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot sicherzustellen.

Die Empfehlung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt. Art. 24 ist nicht Teil der vorliegenden Teilrevision. Eine Berücksichtigung im Rahmen einer späteren Revision ist aber nicht ausgeschlossen.

Stützmauern und Einfriedungen, Art. 26:

Es wird empfohlen eine maximale Höhe für Stützmauern und Einfriedungen festzulegen, sofern sie nicht dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen.

Dank der Regelung, dass Stützmauern und Einfriedungen ab einer sichtbaren Höhe von 1,50 m durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0,80 m zu gliedern sind, kann man davon ausgehen, dass die meisten Stützmauern und Einfriedungen nicht mehr als 1,50 m hoch sein werden, da ein entsprechender Rücksprung zu einer Verkleinerung des nutzbaren Grundstückes führen und je nach Situation auch konstruktiv kostenaufwendiger sein wird.

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht, Art. 28, Pflicht zum Gestaltungsplan:

Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht G2 soll aufgehoben werden, was grundsätzlich nachvollzogen werden kann. Diese Aufhebung hat jedoch eine Änderung der Gestaltungsplanpflicht zur Folge. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bauvorschriften muss auch der entsprechende Eintrag aus dem Zonenplan entfernt werden.

Die Auflage wird berücksichtigt.

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht, Art. 29, Gebiet Fuessmätteli/Geerenstrasse:

Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Fuessmätteli/Geerenstrasse wurde bereits ein Gestaltungsplan umgesetzt. Aus diesem Grund soll die Gestaltungsplanpflicht hier aufgehoben werden. Das ARE betrachtet die Aufhebung als langfristig nicht zweckmässig, da ein Gestaltungsplan revidiert werden kann.

Die Auflage wird berücksichtigt. Die Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten.

4.3 Mitwirkungsverfahren

4.3.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 8. Februar bis 8. April 2019 statt. Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

4.3.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um die Nachbargemeinden Affoltern a.A. und Obfelden sowie die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt ZPK.

Die Anhörung erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auflage. Der ZPK-Vorstand stellt fest, dass keine regionalen Interessen tangiert werden und stellt zur vorliegenden Teilrevision der BZO keine Anträge. Er geht aber davon aus, dass die Anregungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung des ARE - namentlich die Auseinandersetzung mit den Qualitäten des kommunalen Ortsbilds, der Regelung von Veloabstellplätzen sowie der Festlegung maximaler Höhen von Stützmauern und Einfriedungen – Eingang in eine bevorstehende Gesamtrevision finden.

Die Stadt Affoltern a.A. stellt fest, dass ihre Interessen nicht tangiert werden und stellt somit keine Anträge.

Die Gemeinden Obfelden und Jonen haben sich zur Teilrevision der Bauvorschriften nicht geäussert.

4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind zwei Stellungnahmen mit Einwendungen eingereicht worden. Diese thematisieren grösstenteils den Natur- und Landschaftsschutz.

Zu Ziff. 2.2 BZO, Wohnzonen, Art. 11 Dächer von Hauptbauten sowie Ziff. 3.1 BZO, Arealüberbauungen, Art. 19 Bauvorschriften

Um für Vögel Nistmöglichkeiten zu schaffen, sollten in der Wohnzone Satteldächer mit Vordach Pflicht sein.

In der Kernzone müssen Satteldächer trauf- und giebelseits einen Vorsprung aufweisen. In der Wohnzone hingegen soll eine gestalterisch grössere Freiheit möglich sein. Bei modernen Häusern mit Satteldach wird heute aus ästhetischen Gründen oft bewusst auf Vordächer verzichtet. Auf diese Einwendung wird nicht eingegangen.

Es soll eine Bestimmung aufgenommen werden, wonach eine Begrünung von Fassaden erwünscht wäre.

Auf die Einwendung wird nicht eingegangen. Die Begrünung von einem Grossteil der Fassaden würde den Charakter des Ortsbildes stark verändern. Zudem werden in einer BZO keine Wünsche, sondern Vorschriften formuliert. Ein entsprechender Artikel der BZO wäre somit im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens nicht durchsetzbar.

Zu Ziff. 2.3 BZO, Gewerbezone sowie Kapitel 3.7, Lärm und Sichtschutzwände, des Berichtes gemäss Art. 47 RPV

Die Gewerbezone von Ottenbach grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Reusstal gemäss der «Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung im zürcherischen Reusstal. Gemeinden Maschwanden, Obfelden, Ottenbach» (SVO Reusstal). Die Lichtverschmutzung, welche durch die Gewerbezone verursacht wird, beeinträchtigt das dortige, empfindliche Ökosystem. Aus diesem Grunde sollte es in der BZO eine Vorschrift geben, welche einerseits fordert, dass der Zonenrand entlang dem Naturschutzgebiet mit einheimischen Bäumen sowie Sträuchern zu begrünen ist und andererseits die Zeitdauer der künstlichen Beleuchtung regelt. Zudem müssen die Baubehörde und die Energiekommission vermehrt auf die Lichtverschmutzung und -verschwendung achten.

Der Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet Reusstal wird bereits in der entsprechenden SVO geregelt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde Art. 7 BZO mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt, welcher Reklameanlagen abhandelt. Gemäss diesem dürfen selbstleuchtende und beleuchtete Reklamen nur zwischen 7 Uhr und maximal 24 Uhr in Betrieb sein. Damit wird der Lichtverschmutzung sowie der Energieverschwendung Rechnung getragen. Weitergehende Forderungen diesbezüglich wären zu restriktiv. Die Gemeinde ist zudem am Erarbeiten eines Lichtkonzeptes, welches sich auch der Frage der Lichtverschmutzung widmen wird. Nichtsdestotrotz soll in Zukunft im Rahmen des Bewilligungsverfahrens das Gespräch mit Planenden und Bauherren gesucht werden, um sie entsprechend zu sensibilisieren. Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.

Zu Kapitel 2.3, Kommunalen Gesamtplan, des Berichtes gemäss Art. 47 RPV

Es wird bemängelt, dass Begriffe wie «ins Ortsbild passend» oder «gute Gesamtwirkung» keine konkreten Aussagen treffen, sondern einen grosszügigen Spielraum für die Interpretation zulassen. Moderne Architektur wird verhindert, da «ins Ortsbild passend» und ähnliche Umschreibungen mit Satteldächern und Tonziegeln in Verbindung gebracht werden. Es stellt sich die Frage, warum die Begriffe stattdessen nicht mit «die Entscheidung liegt bei der Baubehörde» ersetzt werden.

Die Ziele des immer noch rechtskräftigen kommunalen Gesamtplanes von 1985 sollten entsprechend neu definiert werden, insbesondere im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz.

Die Anpassung des kommunalen Gesamtplanes ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der BZO. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision sollen eine raumplanerische Gesamtschau erstellt werden. Die Einwendung wird in diesem Rahmen noch einmal überprüft.

Alternative Energien

Es wird verlangt, dass Grossbauten zwingend mit Solaranlagen auszustatten sind.

Die Elektrische Versorgung der Gemeinde wird im kommunalen Gesamtplan geregelt. Eine entsprechende Vorschrift im Rahmen der BZO, wäre ein allzu starker und nicht rechtmässiger Eingriff in das private Eigentum. Im Rahmen von Gestaltungsplänen können hingegen alternative Energien gefördert bzw. verlangt werden. Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.

Umgang mit Wildtieren bei Rückbau von Gebäuden

Beim Rückbau von Gebäuden soll zwingend zuerst eine Bestandsaufnahme der dort lebenden, geschützten Wildtiere gemacht werden. Zudem sind mögliche Massnahmen zu deren Schutz zu prüfen.

Der Schutz von Tieren ist kein Bestandteil einer BZO, sondern wird über die entsprechenden Natur- und Tierschutzgesetze geregelt. Auf die Einwendung wird nicht eingegangen.

Datei: F:\PLANUNG\OTT\16_121 Revision Bauvorschriften\01 Projekt\01 Projektdateien + \Festsetzung\BE-Bericht Revision Bauvorschriften Festsetzung.docx
letzte Bearbeitung: 21.05.2019 07:57:00 ▪ Ausdruck: 21.05.2019 07:57:00
Version Vorlage: 19.06.2015 ▪ Eigner: NAN