

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Weiach

Bauen in der Kernzone

Vollzugshilfe nach Art. 1, Abs. 2 BZO

**Festgesetzt durch den
Gemeinderat am 18. April 2017**

Projekt-Nr. 6.084, 31.05.2017, LD/BM

Bauen in der Kernzone, Vollzugshilfe nach Art. 1, Abs. 2 BZO

Zusammenfassung

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von 2013 bis 2017 wurden die Kernzonenvorschriften massgebend reduziert. Die zwingenden Bestimmungen der BZO sollen Leitplanken legen, aber nicht gute Architektur verhindern. Zur Umsetzung der reduzierten Kernzonenvorschriften wurde die vorliegende Vollzugshilfe zusammengestellt.

Diese öffentliche Dokumentation der Bewilligungspraxis nach Art. 1, Abs. 2 der BZO dient neben dem geltenden Recht als massgebende Grundlage für die Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben in der Kernzone. Des Weiteren wird in Kapitel 3 der komplexe Ablauf eines Baubewilligungsverfahrens von der fachlichen Beratung bei der Konzeption bis zur Schlussabnahme durch die Baubehörde dargelegt.

Stefan Arnold
Der Gemeindepräsident

Peter Wunderli
Der Gemeindeschreiber

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gegenstand

Bauen in der Kernzone
Vollzugshilfe nach Art. 1, Abs. 2 BZO
Öffentliche Dokumentation der Bewilligungspraxis

Auftraggeber

Gemeinde Weiach
Stadlerstrasse 7, 8187 Weiach

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 31.05.2017, LD/BM

Projektleiter

Benjamin Müller (BM)
T 043 422 10 19

Sachbearbeiter

b.mueller@mueller-ing.ch

Begleitet durch

Luca D'Ascanio (LD)
Alexander Gyr, Hochbauvorstand
Peter Wunderli, Gemeindeschreiber

Projekt-Nr.

6.084

Datei

H:\Weiach\6.08 Planung\6.084_Vollzugshilfe\
4_Vollzugshilfe\Vollzugshilfe-Kernzone.docx

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Einleitung | 4 |
| 1.1 Geltungsbereich | 4 |
| 1.2 Strategie Gemeinderat | 5 |
| 1.3 Übergeordnetes Recht | 5 |
| 2 Kernzonenvorschriften | 6 |
| 2.1 Grundsatz | 6 |
| 2.2 Zweck (Art. 5 BZO) | 6 |
| 2.3 Grundmasse für Neubauten (Art. 6 BZO) | 7 |
| 2.4 Nutzweise (Art. 7 BZO) | 7 |
| 2.5 Umbauten und Ersatzbauten (Art. 8 BZO) | 8 |
| 2.6 Fassadengestaltung (Art. 9 BZO) | 9 |
| 2.7 Dachform und Dacheindeckung (Art. 10 BZO) | 10 |
| 2.8 Dachaufbauten und Dachfenster (Art. 11 BZO) | 11 |
| 2.9 Umgebungsgestaltung (Art. 12 BZO) | 13 |
| 2.10 Materialisierung und Farben | 14 |
| 2.11 Reklameanlagen (Art. 13) | 14 |
| 2.12 Aussenantennen (Art. 14) | 14 |
| 2.13 Hinweise / Bemerkungen | 14 |
| 3 Verfahren | 15 |
| 3.1 Ablauf | 15 |
| 3.2 Baubewilligung | 16 |
| 3.3 Kontrollen | 17 |

1 Einleitung

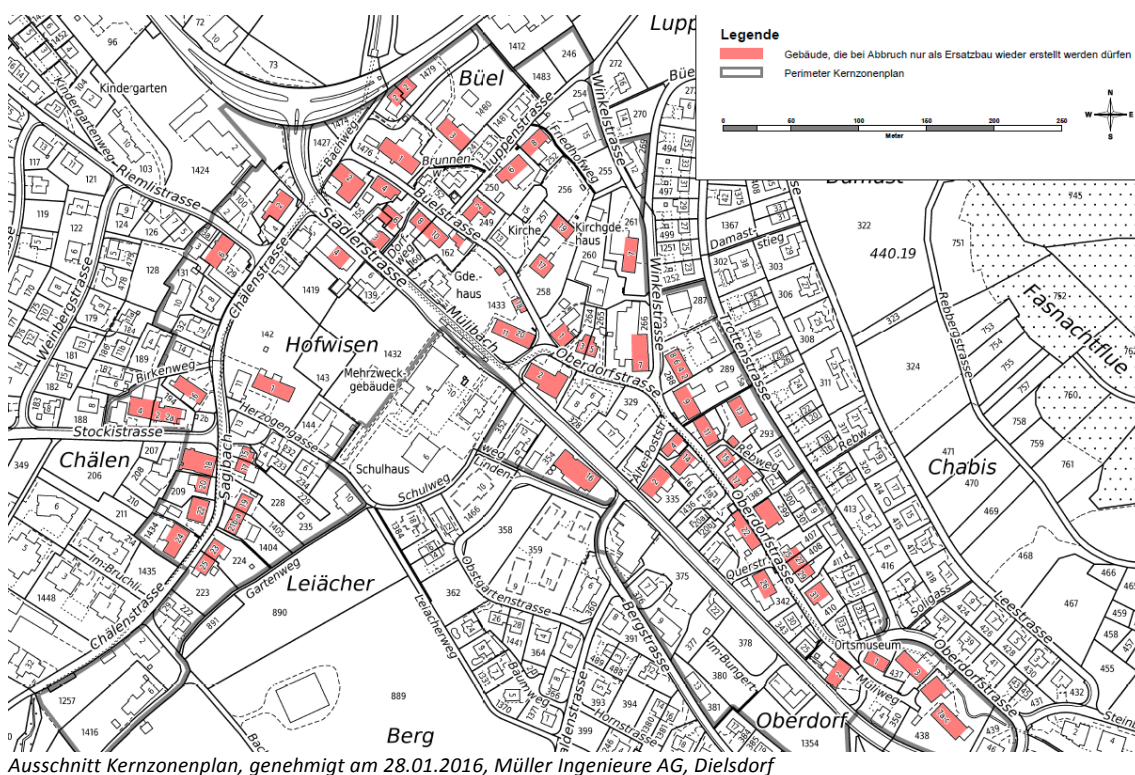
Die vorliegende Vollzugshilfe ist eine Arbeitshilfe für die Planung von Bauvorhaben in der Kernzone der Gemeinde Weiach. Sie dient gleichermassen der örtlichen Baubehörde sowie den Grundeigentümern und Architekten. Die Vollzugshilfe wird durch die Baubehörde laufend gemäss der gängigen Praxis ergänzt und angepasst werden.

Die Vollzugshilfe stellt eine Arbeitshilfe dar und ersetzt nicht die übergeordneten Vorschriften. Rechtsverbindlich bleiben die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Vollzugshilfe ergänzt und konkretisiert die Vorschriften der Bauordnung. Sie behandelt die häufigsten Diskussionspunkte bei Bauvorhaben in der Kernzone. Sie dient als massgebende Grundlage für die Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben und widerspiegelt die ortsübliche Bewilligungspraxis. Abweichungen sind nur möglich, wenn dadurch nachweislich ein besseres Gesamtergebnis erzielt werden kann.

Auf der Basis dieser Vollzugshilfe soll eine Bewilligungspraxis zur Umsetzung der Kernzonenvorschriften entwickelt werden. Für die Bearbeitung der Vollzugshilfe ist die Baubehörde zuständig. Deren Festsetzung obliegt dem Gemeinderat. Das Dokument ist öffentlich zugänglich und kann bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

1.1 Geltungsbereich

Die Vollzugshilfe wird seitens der örtlichen Baubehörde nur in der Kernzone angewandt. Für Bauherren und Architekten kann das Dokument als Hilfestellung für die Planung von Bauvorhaben in anderen Zonen dienen, schliesslich widerspiegelt die Vollzugshilfe die ortsübliche Bauweise.



1.2 Strategie Gemeinderat

Als Ergebnis der abgeschlossenen Revision der Bau- und Zonenordnung 2013 – 2016 wurde folgende Strategie für das Bauen in der Kernzone definiert:

«Weiach möchte sich als attraktiver Wohnstandort weiter positionieren. Daher sollen die Anstrengungen – insbesondere in der Kernzone – zur Sicherung hochwertiger Baukonzepte verstärkt werden. Dabei gilt der Grundsatz Qualität statt Quantität.»

1.3 Übergeordnetes Recht

Alle Gebäude haben sich in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassaden, Material und Farbe der vorherrschenden Bauweise einzuordnen (§ 238 PBG). Dabei ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen (§ 238 Abs. 2 PBG). Für die Anwendung dieser Bestimmung reicht es aus, dass ein Objekt schützenswert (z.B. in ein Inventar aufgenommen worden) ist. Eine formelle Unterschutzstellung muss nicht erfolgt sein (BEZ 1983 Nr. 5).

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt über ein Schutzgutachten und durch Schutzverfügung des Gemeinderates oder durch einen Schutzvertrag. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (§ 207 PBG).

In den Kernzonen gelten folgende zusätzliche Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der dazugehörigen Verordnungen:

- Geschosse (Definition u. Anrechenbarkeit) §§ 275, 276 PBG
- Grenz- und Gebäudeabstand
 - Grundsatz § 260 PBG
 - Begriff und Messweise §§ 21, 22 ABV
 - Grenzabstände von Nachbargrundstücken §§ 269, 270 PBG
 - Gebäudeabstände §§ 271-274 PBG
 - Verschärfung des Gebäudeabstandes § 14 BBV II
 - Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264-267 PBG
- Gebäudelänge und Gebäudebreite § 28 ABV
- Gebäudehöhe §§ 278-280 PBG
- Firsthöhe § 281 PBG
- gewachsener Boden § 5 ABV
- Besondere Gebäude § 273 PBG
- Untergeschosse § 293 PBG
- Schutzobjekte §§ 203-216 PBG
- Gestaltung § 238 PBG
- Ausnahmegewilligung § 220 PBG

2 Kernzonenvorschriften

2.1 Grundsatz

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und deren charakteristische Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die angepasste Erweiterung des bestehenden Ortskernes.

Das Fehlen von den üblichen zwingenden Vorschriften in der Bauordnung bedeutet nicht, dass in der Kernzone nach Belieben gebaut werden darf. Der Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung bleibt oberstes Ziel der Kernzone und damit die Grundlage für jedes Bauvorhaben.

Die vorliegende Vollzugshilfe bietet für die Projektierung von Bauten und Anlagen eine wichtige Grundlage. Jedoch müssen die konkreten Anforderungen an ein Bauvorhaben im Einzelfall und situationsgerecht definiert werden. Abweichungen von Kernzonenvorschriften und Vollzugshilfe sind nur möglich, wenn dadurch nachweislich gesamtheitlich eine bessere Lösung geschaffen wird. Die Baubehörde zieht für die architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone geeignete Fachleute bei.

2.2 Zweck (Art. 5 BZO)

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben aufgrund von Art. 5 «Zweck» BZO in Verbindung mit § 238 Abs. 2 PBG sind grundsätzlich zwei Aspekte zu berücksichtigen: Einerseits haben Bauten und Anlagen für sich gut gestaltet zu sein, andererseits hat die ortsbauliche und landschaftliche Einordnung denselben Anforderungen zu genügen. Zwischen diesen Teilaspekten besteht selbstverständlich ein enger Zusammenhang. Schlussendlich ist immer die Gesamtwirkung massgebend.

Die gute Einordnung muss – je nach Projekt – anhand von Plänen, Beschrieben, einer Begehung vor Ort sowie – für heiklere Vorhaben – Visualisierungen, Modelle, Bemusterung, etc. nachgewiesen werden.

Ästhetikvorschriften

Bei sämtlichen Bauvorhaben wird auf die Berücksichtigung von Art. 5 BZO grössten Wert gelegt. Allgemein handelt es sich mit Ausnahme von Art. 6 «Grundmasse für Neubauten» und Art. 7 «Nutzweise» um Vorschriften, die die Ästhetik massgeblich prägen (Art. 5: Gestaltung, Anordnung, Ausmasse, Form, Massstäblichkeit und herkömmliche Bausubstanz sowie ländliche Erscheinung des Ortsbildes; Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten, Art. 9: Fassadengestaltung; Art. 10: Dachform und Dacheindeckung; Art. 11: Dachaufbauten und Dachfenster; Art. 12: Umgebungsgestaltung; Art. 13: Reklameanlagen; Art. 14 Aussenantennen).

Da sinngemäss nicht bloss «Länge, Breite und Höhe» eines Gebäudes geregelt werden, sondern eben die besonders gute Gestaltung des Bauvorhabens in sich und im Zusam-

menhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung beurteilt werden, sind von Seiten Bauherrschaft / Architekten einschlägige Erfahrungen und/oder besonderes Gespür für den Ortsbildschutz von grosser Bedeutung. Auf jeden Fall muss jedes Bauvorhaben im Einzelfall und situationsgerecht konzipiert werden.

2.3 Grundmasse für Neubauten (Art. 6 BZO)

Baumasse

Das nicht Vorhandensein einer Begrenzung der Ausnützung bzw. einer Ausnützungsziffer bedeutet, dass sich das Bauvorhaben in erster Linie in Bezug auf «Ausmasse, Form und Masstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen» (Art. 5 Abs. 2 BZO) hat. Die ortsbildgerechte Gestaltung hat Vorrang vor der maximal möglichen Ausnützung einer Liegenschaft. Es ist im Einzelfall zu beurteilen, ob die geplante Baumasse, d.h. das in Erscheinung tretende Bauvolumen, ortsbaulich bzw. landschaftlich vertretbar ist. Die Grundmasse für Neubauten (Art. 6 BZO) bieten für die Projektierung von Neubauten eine Orientierungshilfe. Je nach Ausgangslage (Lage im Ort, Parzellengrösse, bauliche Umgebung, etc.) dürfen diese Grundmasse nicht vollständig beansprucht werden.

Verteilung der Baumasse

Zu beachten ist die Verteilung der geplanten Baumasse der projektierten Bauten, die Beziehung der Bauvolumen zueinander sowie die Qualität der Aussenräume.

Darüber hinaus ist das Volumen auch im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang zu sehen, nämlich hinsichtlich der Beziehung der projektierten Baukörper zu den bestehenden Bauvolumen (Stellung, Masstäblichkeit), ihrer Stellung zum Frei- bzw. Strassenraum sowie ihrer Beziehung zur landschaftlichen Umgebung.

Kubische Gliederung

Für sich betrachtet interessieren die kubische Gliederung der Baukörper und die Proportionierung der Bauteile. Im ortsbaulichen und landschaftlichen Zusammenhang sind es besonders die Masstäblichkeit der Bauteile und die Dachgestaltung, welche besondere Aufmerksamkeit erfordern.

2.4 Nutzweise (Art. 7 BZO)

In der Kernzone sind neben Wohnen und Landwirtschaft auch mässig störende Betriebe (ES II) zulässig. Mässig störende Betriebe sind unter anderem Handwerksbetriebe (Maler, Sanitär, Restaurant etc.) oder kulturelle Einrichtungen wie ein Museum. Natürlich sind auch wenig störende Betriebe wie Büros, Hotels, Quartiercafés und Läden etc. möglich. Die Nutzungen müssen sich jedoch stets mit dem Wohnen im Übrigen vertragen (z.B. keine Bordelle oder Sex-Shops).

In der Kernzone ist keine Ausnützungsziffer festgelegt. Dagegen statuiert Art. 7 «Nutzweise» BZO einen Mindestwohnanteil für Bauten, welche nicht der Landwirtschaft oder

der Öffentlichkeit dienen. Der Wohnanteil hat mindestens 1/3 der Nutzfläche im betreffenden Gebäude zu erreichen. Unter Nutzfläche wird die gesamte Fläche in einem Gebäude verstanden (inkl. Untergeschoss und Dachgeschoss), welche zulässigerweise zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden kann. Hierunter fallen auch gewerbliche Lager. Im Übrigen erfolgt die Berechnung der anrechenbaren Flächen für Wohn- und Arbeitsräume entsprechend der Ausnützungsziffer, sprich inkl. der inneren Trennwände, exkl. Aussenwände und tragende Innenwände, inkl. Erschliessungsflächen und Sanitärräume etc.

2.5 Umbauten und Ersatzbauten (Art. 8 BZO)

Ein Bauvorhaben, das gestützt auf Art. 8 «Umbauten und Ersatzbauten» beurteilt werden soll, hat insbesondere folgende Grundsätze zu beachten:

- Für den Umbau oder den Ersatz eines im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäudes, bildet die Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils massgebende Voraussetzung;
- Die Fassadengestaltung, die Gebäudestellung sowie das Gebäudeprofil (und damit die Kubatur) sollen sowohl bei Um- als auch bei Ersatzbauten dem bestehenden Gebäude entsprechen;
- Messbare Vorschriften (Art. 6 «Grundmasse für Neubauten» BZO bzw. kantonale Mindestabstandsvorschriften) sind für solche Vorhaben unbeachtlich. Hingegen sind die ästhetischen Anforderungen vollumfänglich zu erfüllen;
- Abweichungen sind zur Verbesserung der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit möglich oder allenfalls sogar erforderlich;
- Alle Projekte haben überdies die Art. 5 -14 BZO und gegebenenfalls die weiterführenden Bestimmungen unter Art. 27 - 37 BZO zu berücksichtigen.

Um- und Ersatzbauten

Gebäude, welche im Kernzonenplan rot eingezeichnet sind, dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden, wenn die Lage, der Grundriss die kubische Gestaltung sowie die Ausbildung der Fassaden etc. beibehalten werden. Diese Regelung definiert ein sehr enges Korsett für Ausbau und Umnutzung eines bestehenden Gebäudes.

Der Anforderung zur Beibehaltung der bisherigen Erscheinung und des Gebäudeprofils kommt grosse Bedeutung zu. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass zur Erreichung dieses Zieles sowohl von den Grundmassen für Neubauten in der Kernzone als auch von den kantonalen Mindestabstandsvorschriften abgewichen werden darf. Damit sind massgeschneiderte Lösungen nötig, die den jeweiligen oft engen Verhältnissen in den gewachsenen baulichen Strukturen angepasst sind. Hingegen können nach Art. 8 Abs. 4 BZO ausdrücklich im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit geringfügige Abweichungen zugelassen oder gar angeordnet werden. Vorbehalten bleibt in jedem Fall öffentliches Recht (z.B. Brandschutz).

Abbruch von Gebäuden

Gebäude die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, dürfen nur abgebrochen werden sofern, das Projekt für die Ersatz- oder Neubaute rechtskräftig bewilligt ist.

Zudem muss die Realisierung der Ersatz- oder Neubaute so gut als möglich gesichert sein (Finanzierung, Ausführungsplanung, Ausschreibung Unternehmer etc.).

Abweichungen vom Gebäudeprofil

Mit Art. 8 Abs. 4 wird überdies die Grundlage geschaffen, geringe Abweichungen vom Gebäudeprofil bewilligen oder sogar anordnen zu können, wenn wohngyienische Interessen oder solche des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit vorgehen.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist auch eine Abweichung vom herkömmlichen Erscheinungsbild möglich, falls dies insgesamt zu einer architektonisch und gestalterischen besseren Lösung führt. Neben den ästhetischen Anforderungen sind die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Die örtliche Baubehörde hat bei Bedarf die nötigen Projektanpassungen zu verlangen.

Unterschutzstellungen

Bei Abbruch oder grösseren Umbauten von schützenswerten (vgl. kommunales Inventar der schützenswerten Kulturobjekte) oder prägenden Gebäuden oder baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung soll eine Schutzabklärung durchgeführt werden. Basierend auf diese Schutzabklärung sind die konkreten Schutzziele festzulegen. Diese Schutzabklärung wird auf Kosten der Gemeinde durch einen Spezialisten durchgeführt. Steht ein Gebäude unter Schutz bzw. ist im kommunalen oder kantonalen Inventar eingetragen und der geplante Umbau oder Abbruch widerspricht diesem Zweck, muss der Eigentümer vor der Umsetzung eine Entlassung aus dem Inventar beantragt, die Entlassung von der Gemeinde beschlossen, ausgeschrieben und rechtskräftig werden.

2.6 Fassadengestaltung (Art. 9 BZO)

Beim einzelnen Vorhaben sind insbesondere die Proportionierung der Fassadenteile, der architektonische Ausdruck sowie die gestalterische Durchbildung im Detail (Dachabschlüsse, Fensterteilung und -einfassungen usw.) von besonderer Bedeutung. Hinsichtlich der ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung ist es die Massstäblichkeit der Fassadengliederung die hauptsächlich beachtet werden muss.

Zur harmonischen Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- oder Ortsbild kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Freilegung des Riegelfachwerkes angeordnet werden.

Fenster

Die Fenster der herkömmlichen Bausubstanz haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassade. Ortsüblich sind Fenster in Holz mit Sprossenteilung und mit Einfassungen aus Holz oder Stein. Kunststofffenster sollen aufgrund der Optik und Haptik sowie der unüblichen Form (Verhältnis von Rahmen zu Glasfläche) vermieden werden. Das Gewände muss sich farblich von der Fassade abgrenzen und soll in einem festen Material ausgeführt werden bzw. darf nicht aufgemalt werden.

Bei Neubauten oder Umbauten, zum Beispiel von ehemaligen Ökonomieteilen, kann eine zeitgemässe Architektur unter Berücksichtigung des Charakters und der Identität des bestehenden Ortsbildes, vorhandene Qualitäten stärken und betonen. Bei solchen Bauvorhaben die eine Aufwertung des Ortsbildes darstellen können, sind Sprossenfenster und Einfassungen aus gestalterischen Gründen nicht immer sinnvoll. Auch die Fensterformate können bei guter Architektur von der Form des stehenden Rechtecks abweichen und fügen sich trotzdem harmonisch ins Ortsbild ein.

Balkone

In der Regel sollen giebelseitig keine Balkone erstellt werden, Lauben oder Loggien – nicht oder kaum vorspringender, nach der Aussenseite hin offener, überdachter Raum im Hochparterre, Obergeschoss oder Dachgeschoss eines Hauses – sind möglich.

Sonnenschutz

Der Sonnenschutz spielt eine wichtige Rolle bei der Fassadengestaltung. Der zulässige aussenliegende Sonnenschutz (z.B. Fensterladen, Rollläden, Markisen, aussen angebrachte Jalousien, usw.) muss im Einzelfall diskutiert und definiert werden. Storen sind grundsätzlich in unauffälliger neutraler Farbe zu halten, beispielsweise Creme oder Weiss. Anstatt Fenster- oder Rollläden können auch Schiebeläden aus Holz verwendet werden.

Wintergärten

Bezüglich diesem Bauteil besteht in der Gemeinde noch keine Vollzugspraxis. Im Grundsatz ist ein Wintergarten ein Bauteil, dessen Seitenwände und Dach grösstenteils aus Glas besteht. Ob in den Gebäudekubus integriert oder als Erweiterung des bestehenden Gebäudes, in jeden Fall haben sich Wintergärten gut in das Ortsbild einzufügen. Eine Konstruktion aus Holz oder filigranem Metall ist vorstellbar. Markant in Erscheinung tretende Wintergärten sind nicht zulässig. Ob der Bauteil mittels heiztechnischer Installation geheizt wird oder nicht, hat auf die Einfügung in die Umgebung keinen Einfluss.

2.7 Dachform und Dacheindeckung (Art. 10 BZO)

Dachgestaltung

Dachform und Neigung sollen sich in der Regel der benachbarten herkömmlichen Baub substanz anpassen (vorbehalten Ersatzbau nach Art. 8). Ortsüblich sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 50°. Die ortsbildgerechte Gestaltung hat Vorrang vor der maximal möglichen Ausnützung des Dachraumes. Grundsätzlich ist ein anrechenbares Dachgeschoss möglich.

Ortsüblich sind traufseitige Dachvorsprünge von mind. 60 cm und giebelseitig von mind. 30 cm. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

Bei landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden und einer grössten Höhe von 6 m sind Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung ebenfalls möglich.

Material- und Farbgebung

Alt- und Neubauten sollen lediglich mit naturbelassenen Tonziegel mit guten Verwitterungseigenschaften gedeckt werden. Helle und grossflächige Ziegel sind historisch nicht ortsüblich.

Für Gebäude mit erhöhten Ansprüchen bezüglich Einordnung in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz oder für kleinere Gebäude können beispielsweise Biber-schwanzziegel in der Art der Typen «Berner Biber» der Ziegelei Rapperswil oder «Casta» von ZZ Wancor verwendet werden; bei Gebäuden mit grossen Dachflächen wie Scheunen und grösseren Remisen oder Ökonomiegebäuden können auch Muldenschiebeziegel in der Art des Typs MS 95 der Ziegelei Rapperswil zugelassen werden.

Flachdach

Gebäude mit einem Flachdach sind möglich, müssen jedoch von untergeordneter Bedeutung sein und sich gut ins Ortsbild einfügen. Bauten mit einem Flachdach sollen eine Ausnahme bleiben und auf keinen Fall zur Regel werden. Die Baubehörde entscheidet anhand von Plänen, Beschrieben, einer Begehung vor Ort etc., ob ein Gebäude «untergeordnet» ist und sich gut in das Ortsbild einpasst und damit zu einem Flachdach berechtigt ist. Es besteht kein Anspruch auf eine Bewilligung für ein Gebäude mit einem Flachdach. Eine gute Einordnung wird durch den Verzicht eines Dachgeschosses (Attikageschoss) gefördert.

Untergeordnete Gebäude sind beispielsweise kleinere An- und Neubauten – unabhängig von deren Nutzung – sowie besondere Gebäude im Sinne von Art. 34 BZO.

2.8 Dachaufbauten und Dachfenster (Art. 11 BZO)

Dachaufbauten

Die Belichtung des Dachraumes sollte hauptsächlich über die Giebelfassade erfolgen. Die grossflächigen, ruhigen Dächer sollen nicht mit aller Art von Dachdurchbrüchen beeinträchtigt werden. Im Grundsatz sind nur Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss und in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen zulässig. Sie haben sich hinsichtlich Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche und die Dachlandschaft einzupassen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Des Weiteren sind in der Regel folgende Punkte zu beachten:

- Die maximale Breite aller Dachaufbauten sollte in etwa 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen;
- Offene Dacheinschnitte und Fassadenbündige oder nur geringfügig überragende Kehrfirste sind nicht zulässig. Schleppgauben und Giebellukarnen dürfen bei entsprechend guter Gestaltung aber mit «fehlenden» Fenstern ausgeführt werden;
- Das Dach von Schleppgauben oder der First von Giebellukarnen muss sich klar vom First des Hauptdaches absetzen, in der Dachfläche gemessen, bis ca. 1 m unter die Firstlinie;
- Die maximale Höhe von Schleppgauben beträgt ca. 0.80 m, gemessen vom Ziegelschluss bis unterkant Dachvorsprung, die maximale Breite ca. 2.50 m;
- Die maximale Frontfläche von Giebellukarnen beträgt ca. 2.50 m²;
- Ochsenaugen sind bis zu einer Grösse von ca. 0.50 m² Glasfläche zulässig.

Quergiebel

Quergiebel gelten baurechtlich nicht als Dachaufbauten und können somit nicht analog zu den Giebellukarnen oder Schleppgauben über die «Frontfläche» reguliert werden. Quergiebel müssen als Anbauten in Erscheinung treten und dürfen nicht lediglich zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses (Belichtung und Nutzfläche) angewandt werden. Der First des Giebels muss ca. 1 m tiefer als der First des Hauptgebäudes liegen. Ein «Kreuzfirst» oder «Kreuzgiebel» ist nicht gestattet.

Dachfenster und Lichtbänder

Dachflächenfenster und/oder Lichtbänder haben sich hinsichtlich Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche und die Dachlandschaft einzupassen. Dimensionierung und Gestaltung müssen in Abstimmung auf die Fassadengestaltung, Gebäudeform, Materialisierung des Daches erfolgen.

Im Grundsatz sind nur einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² zulässig. Der Begriff «einzelne Dachflächenfenster» ist im Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu beurteilen. Drei Dachflächenfenster nebeneinander gelten bereits als Reihe. Eine Reihe widerspricht dem Ausdruck «einzelne». Damit sich Dachflächenfenster unauffällig in die Dachfläche einpassen, haben sie in der Regel einen grösseren Abstand zum nächsten oder zu einem Dachaufbau aufzuweisen.

Bei Gebäuden, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, sollen in der Regel Lichtbänder und Dachfenster von der Strasse bzw. Hauptfassade abgewandter Seite vorgesehen werden. Nach Möglichkeit sind Lichtbänder im First- oder Traufbereich anzuordnen. Sie werden von der Baubehörde im Einzelfall geprüft.

Solaranlagen

Solaranlagen haben sich in der Kernzone besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild und in die Dachlandschaft einzuordnen.

In der Kernzone müssen Solaranlagen dachflächenbündig (Unterdachkollektoren) ausgebildet werden. Es sind auf einem Dach nur Solaranlagen von der gleichen Art zulässig, im Minimum muss die optische Erscheinung der Anlagen einheitlich sein. Kleinflächige Solaranlagen auf dem Dach sollen als Band im Traufbereich angeordnet werden. Ansonsten sind Solaranlagen unter den folgenden Voraussetzungen bewilligungsfähig, wenn...

- keine spiegelnden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden;
- die Anordnen zusammenhängend und als Teil der Gesamtfläche des Daches wirkt;
- auf Dachaufbauten entsprechen Rücksicht genommen wird.

Des Weiteren ist für die Erstellung von Solaranlagen auf Dächern die Wegleitung für «Solaranlagen» vom Amt für Raumentwicklung zu berücksichtigen.

2.9 Umgebungsgestaltung (Art. 12 BZO)

Umgebungsgestaltung

Das konkrete Vorhaben hat aufgrund der Gestaltung des Aussenraumes (Terraingestaltung, Bepflanzung und Ausstattung) sowie der Beziehung zur Bebauung mit einer sehr guten Gesamtwirkung zu überzeugen. Im ortsbaulichen und landschaftlichen Zusammenhang ist die Wirkung auf die Umgebung mit ihrer Terraingestaltung, Bepflanzung und Ausstattung zu beachten.

Die bestehende Umgebung und das gewachsene Terrain sollen bei einem Bauvorhaben möglichst wenig verändert werden. Gebäude sind in ortsüblicher Weise ins Terrain einzufügen. Bestehende prägende Bepflanzungen und markante Bäume sowie Brunnen und dergleichen sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z.B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc. Die Parkierung soll die Umgebung mit der herkömmlichen Atmosphäre möglichst wenig beeinträchtigen. Insbesondere sollen die kleinteilige Gestaltung und Gliederung erhalten sowie möglichst wenige Gartenflächen in Hartflächen umgewandelt werden.

In der Kernzone sind Containerabstellplätze, Fahrzeugabstellplätze und dergleichen besonders gut in die Umgebungsgestaltung oder in ein Gebäude zu integrieren.

Einfriedungen

Massive Einfriedungen, wie Mauern, Holzwände, Hecken und dergleichen widersprechen der herkömmlichen Gestaltung in der Kernzone und dem Grundsatz der in Art. 12 Abs. 2 BZO geforderten offenen und durchlässigen Gestaltung. Aus diesem Grund wurde keine Höhenbeschränkung festgelegt. Ortsübliche Holz- und Metallzäune sind zulässig. Es soll primär keine Abschottung vom/zum öffentlichen Raum stattfinden, und allgemein auch nicht gegenüber den Nachbarliegenschaften.

Bepflanzung

Zum Erhalt der Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung sowie zum Schutz und Erhalt der ortsüblichen Flora und Fauna wird in der Regel eine Bepflanzung aus standortgerechten (Art. 12 Abs. 2 BZO). Im Zweifelsfall muss der Gärtnermeisterverband oder eine Fachperson zu Rate gezogen werden.

Bei der Bewilligung der Bepflanzung bleiben die sehr gute Gesamtwirkung sowie die offene und durchlässige Gestaltung gemäss Art. 15 BZO vorbehalten. Ansonsten sind die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften in den §§ 169 ff des Zürcherischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) festgelegt. Sie gelangen dort zur Anwendung, wo Nachbarn nicht zum vornherein eine Vereinbarung getroffen haben.

2.10 Materialisierung und Farben

Im Grundsatz ist in der Bau- und Zonenordnung die Materialisierung von Satteldächer vorgeschrieben (Art. 13 Abs. 4 BZO). Für die Materialwahl und Farbgebung im Allgemeinen gilt, sich an der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu orientieren.

Ein Bauvorhaben wird bezüglich seiner Wirkung der vorgesehenen Materialien und Farben sowie des Zusammenspiels der Materialien und der Textur geprüft. Die Wirkung auf die Ortsbauliche und landschaftliche Umgebung der Farben, Materialien und Struktur ist dabei ebenfalls von Bedeutung. Insgesamt muss eine gute Einordnung sowie eine gute Gesamtwirkung erreicht werden.

Für Fenster ist Grundsätzlich Holz zu verwenden, Kunststofffenster sind nicht erlaubt. Storen sind in unauffälliger neutraler Farbe zu halten, beispielsweise Creme oder Weiss.

2.11 Reklameanlagen (Art. 13)

Reklameanlagen sind in der Kernzone möglichst zurückhaltend zu gestalten und zu beleuchten. Grundsätzlich wird die Brenndauer von Leuchtreklamen an die Öffnungszeit des jeweiligen Betriebes gebunden. Im Minimum sind die Leuchtreklamen jedoch nach Möglichkeit ab 22:00 bis 05:30 Uhr auszuschalten. Animierte Leuchtreklamen werden aufgrund der Aufdringlichkeit jedoch gar nicht geduldet. Ebenfalls nicht zulässig sind neue Fremdreklamen.

2.12 Aussenantennen (Art. 14)

Auch Aussenantennen sind nur dann in der Kernzone gestattet, wenn sich diese gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Antennen werden nur dann ausgeschlossen, sobald das Interesse des Ortsbild- und Kulturgüterschütz dem der Informationsfreiheit überwiegt. Zudem muss der Empfang von Programmen, die mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleiben.

2.13 Hinweise / Bemerkungen

Immissionen und Emissionen - Lichtemissionen

Im Baubewilligungsverfahren sollen die vorhandenen fachtechnischen Normen über die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (u.a. Norm SIA 491) berücksichtigt werden. Es können in der Baubewilligung auf der Grundlage von Art. 12 Abs. 2 USG Auflagen zur Begrenzung der Lichtemissionen angeordnet werden.

3 Verfahren

3.1 Ablauf

Die Planung eines Bauvorhabens in der Kernzone benötigt auf Grund der erhöhten Anforderungen in der Regel mehr Zeit, als in den übrigen Bauzonen. Sowohl die Projektierung seitens Bauherr / Architekt, als auch die Begleitung und Beurteilung des Projekts durch die örtliche Baubehörde benötigt erhöhten Zeitbedarf. Eine vollumfängliche Planung bis zur Realisation eines Bauvorhabens in der Kernzone beinhaltet die folgenden Arbeitsschritte:

| | Stufen | Was | Zuständigkeit | Prüfdauer |
|--|--------------------------|--|---------------------|---|
| Fachliche Beratung (optional, Art. 4 Abs. 2) | Vorbesprechung | <ul style="list-style-type: none"> - Besprechung - Augenschein vor Ort - Definition Rahmenbedingungen - Diskussion / Beratung - Festlegung weiteres Vorgehen | Baubehörde | offen |
| Baubewilligung (§ 309 ff. PBG) | Vorprüfung | <ul style="list-style-type: none"> - Aussteckung - Prüfung Gesuchsunterlagen und Aussteckung - Vorprüfung kant. Fachstellen - Änderung oder Ergänzung Gesuchsunterlagen | Baubehörde | 3 W |
| | Bekanntmachung | <ul style="list-style-type: none"> - Publikation / Aktenaufgabe | Baubehörde | 20 Tage |
| | Beurteilung | <ul style="list-style-type: none"> - materielle Beurteilung - architektonische, gestalterische und ortsbauliche Beurteilung - Anordnung von Auflagen, Bedingungen und Befristungen - baurechtlicher Entscheid mit Nebenbestimmungen | Baubehörde | 2 bis 4 Monate Rekursfrist: 30 Tage |
| Umsetzung / Realisation | Baurechtlicher Entscheid | <ul style="list-style-type: none"> - • Beschluss Gemeinderat | Baubehörde | Alle 2 W |
| | Baufreigabe | <ul style="list-style-type: none"> - Erfüllung Nebenbestimmungen - Baufreigabe durch Behörde | Bauherr / Architekt | offen |
| | Baubeginn | <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung Bauvorhaben (Baubeginn nach Bewilligung innert 3 Jahren) | Bauherr / Architekt | offen |
| | Kontrolle | <ul style="list-style-type: none"> - Beginn Bauarbeiten - Erstellung Schnurgerüst - Abwasseranlagen - Kamine und Feuerungsanlagen - Schutzraum - Rohbau - Umgebung / Kanalisation - Schlussabnahme | Baubehörde | nach Stand der Arbeit, periodisch |

3.2 Baubewilligung

Fachliche Beratung

Die Baubehörde bietet in der Kernzone für Bauherren und Architekten eine fachliche Beratung an. Diese Beratung ist nicht zwingend. Es empfiehlt sich jedoch aufgrund der erhöhten Anforderungen der Kernzone, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten und die Rahmenbedingungen für ein Bauvorhaben zu klären.

Vorprüfung

Einhaltung Grundvoraussetzungen

Bereits mit der Vorprüfung des Baugesuchs ist festzustellen, ob die eingereichten Unterlagen zum Baugesuch den Vorgaben und Abmachungen der Bauberatung sowie den Vorschriften entsprechen.

Vollständigkeit Baugesuch

Neben den üblichen Unterlagen (§ 3 ff. Bauverfahrensverordnung BVV) sind Angaben wie Höhenkurven, gewachsenes und gestaltetes Terrain, Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges (z. B. Terraingestaltung, bestehende und neue Bäume und Sträucher (Arten), Vorplatzgestaltung (Beläge), Stützmauern, Fahrzeugabstellplätze usw.) von besonderem Interesse. Für die Beurteilung der Fassaden dürften üblicherweise Pläne im Massstab 1:50 ausreichen. Für Details ist ein entsprechend grösserer Massstab zu wählen. Das gilt auch für die Bestandesaufnahme der bestehenden und zum Ersatz vorgesehenen Bauteile. Zur Beurteilung der Stellung, Form, Ausmasse und Massstäblichkeit können Visualisierungen und ein Modell verlangt werden.

Darstellungen, die keine zuverlässige Beurteilung erlauben, sind zur Ergänzung zurückzuweisen.

Zusätzliche Unterlagen

Um die erhöhte Anforderung gemäss Art. 7 ff BZO sowie § 238 Abs. 2 beurteilen zu können, müssen die Gesuchsteller die erforderlichen Beurteilungshilfen zur Verfügung stellen (§ 310 Abs. 2 PBG). Dazu kann ein (Arbeits-) Modell verlangt werden. Darzustellen sind dabei Terrain, Gebäude sowie die Ortsbildbestimmende Umgebung samt Gebäuden auf den angrenzenden Grundstücken.

Wo die Verhältnisse es erfordern, sind weitere Unterlagen zur Beurteilung zu verlangen: Fotomontagen, Angaben über die äusseren Materialien und Farben, genauere Aussteckung usw.

Beurteilung

Grobbeurteilung

Die Grobbeurteilung dient dazu, möglichst frühzeitig zu erkennen, in welchen Fällen der Beizug eines Fachmannes oder -gremiums angezeigt ist. In den meisten Fällen kann diese Beurteilung aufgrund der eingereichten Unterlagen, der planungsrechtlichen Festlegungen und der Ortskenntnisse vorgenommen werden.

Nachforderungen

Wenn zusätzliche Angaben die Beurteilung des Vorhabens erleichtern, müssen diese eingefordert werden.

Schutz- und Gestaltungsziele

Es ist abzuklären, ob sowohl die für inventarisierte Gebäude formulierten Schutzziele als auch die generellen Gestaltungsziele in der Kernzone erreicht bzw. negativ tangiert werden.

Baurechtlicher Entscheid

Die örtliche Baubehörde sprich der Gemeinderat ist zuständig über den Entscheid von Baugesuchen. Mit dem baurechtlichen Entscheid teilt die Behörde dem Gesuchsteller verbindlich mit, ob ein bestimmtes Bauvorhaben bewilligt, mit Auflagen bewilligt oder aber abgelehnt wird. Entspricht ein Vorhaben den baurechtlichen Vorschriften, so muss die Baubewilligung erteilt werden (§ 320 PBG).

3.3 Kontrollen

Die Überprüfung der Bauausführung muss mit grösster Aufmerksamkeit erfolgen. Gerade hinsichtlich der verlangten Detailausbildungen ist eine regelmässige Kontrolle unerlässlich. Der örtlichen Baubehörde ist vor bzw. während der Bauzeit rechtzeitig und un- aufgefordert Anzeige zu machen. Im Grundsatz sind der zuständigen Baubehörde in folgenden Phasen der Realisation mindestens 24 Stunden im Voraus anzuzeigen bzw. ist eine Kontrolle notwendig:

- Beginn der Bauarbeiten;
- Erstellung des Schnurgerüstes;
- Erstellung der Abwasseranlagen (vor dem Eindecken) mit Druckprobe;
- Kontrollen der Feuerpolizei (Kamine, Feuerstätten, etc.);
- Armierung des Schutzraumes (mind. 24 Std. vor Betonieren);
- Rohbau (vor Beginn Verputzarbeiten);
- Bezugsfreigabe (vor Bezug der Wohnungen oder Inbetriebnahme des Betriebs)
- Schlussabnahme inkl. Terraingestaltung bzw. Umgebungsgestaltung (Abschluss des Baubewilligungsverfahrens).

