



küsnacht

Aktualisierung 2018

Ortsbildinventar Limberg



Orthofoto 2014, Quelle gis.zh.ch

Ortsbildinventar Limberg

- | | | | |
|-------------------|---|--------------------|--|
| Festlegung | Perimeter Ortsbildinventar | Information | Kernzongrenze gemäss
Beschluss GV vom 26.6.2017 |
| ----- | wichtige Fassaden | ----- | Urn- und Ersatzbauten gemäss
Art. 9 BZO |
| ----- | wichtige Firstrichtungen | ----- | Inventar kommunal (Stand 2016) |
| XXXXXX | Gebäude mit Umnutzungspotenzial/
Verdichtung | ----- | wichtige Einzelbäume |
| ----- | Bauten mit Verbesserungspotenzial | ----- | wichtige Obstbaumgruppen |
| ----- | wichtige Freiräume, befestigt | ----- | Höhenkurven (10m) |
| ----- | wichtige Grünräume | ----- | Gewässer |
| | | ----- | Wald |



Schutzziele Limberg

Bemerkungen / Verweise

*Kernzonen: § 50 PBG,
Art. 5 - 18 BZO
Gestaltung: § 238 Abs. 2 PBG*

*Inhalte des Baugesuchs:
§ 310 PBG*

Entscheidend ist das Mass des beabsichtigten ortsbaulichen Eingriffs.

Allgemeine Festlegungen

Verbindlichkeit

Das Ortsbildinventar Limberg ist behördenverbindlich. Es konkretisiert die kommunalen Bauvorschriften der BZO und dient der Baubehörde als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der ortsbaulichen und gestalterischen Einordnung der Bauvorhaben in das schutzwürdige Ortsbild des Weilers Limberg.

Baubegleitung und Baubewilligungsverfahren

Das Bauen im Kontext des Weilers Limberg ist anspruchsvoll. Im Interesse eines effizienten Baubewilligungsverfahrens ist die Baubehörde frühzeitig über bewilligungspflichtige Bauvorhaben zu informieren. Die Baubehörde entscheidet darüber, ob Begehungen vor Ort durchzuführen sind.

Für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren kann die Baubehörde verlangen, dass ergänzende Unterlagen eingereicht werden:

- konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration
- Visualisierungen des Bauvorhabens im baulichen Kontext
- Modell
- detaillierte Angaben zur Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung

Abweichungen von den Festlegungen in diesem Ortsbildinventar sind zu begründen.

Festlegungen im Ortsbildinventar



Perimeter Ortsbildinventar

Der Geltungsbereich des Ortsbildinventars umfasst die Kernzone K2 Limberg sowie die im Situationsplan bezeichneten Grundstücke, die der Landwirtschaftszone zugewiesen sind. Das kommunale Ortsbildinventar ist somit auch bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben und Bauvorhaben gemäss Art. 24 RPG zu beachten.



*Fasadengestaltung
siehe Artikel 15 BZO*

Wichtige Fassaden

Die für das Ortsbild besonders wichtigen Fassaden sind im Ortsbildinventar bezeichnet. Sie sind im Weiler Limberg in erster Linie durch ihre Lage, Gestalt und Abgrenzung charakteristisch. Bauvorhaben, welche diese Fassaden betreffen, gilt ein besonderes Augenmerk.



*Dachgestaltung
siehe Artikel 14 BZO*

Wichtige Firstrichtungen

Das Ortsbild von Limberg ist durch variierende Firstrichtungen geprägt. Die bezeichneten Firstrichtungen sind bei Ersatzbauten beizubehalten.



*Um- und Ersatzbauten von schwarz
bezeichneten Gebäuden
siehe Artikel 9 BZO*

Gebäude mit Umnutzungspotenzial / Verdichtung

Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beachtung der Kernzonenbestimmungen und allfälliger Schutzvorkehrungen umgebaut oder ersetzt werden.

*Umnutzung von Ökonomiebauten
siehe Artikel 9a BZO*

Im Rahmen von Gebäudesanierungen, Umnutzungen und Ersatzbauten soll auf eine eigenständige, aber auf das bauliche Umfeld abgestimmte Bauweise geachtet werden.

Wo das Ortsbild Bereiche für bauliche Verdichtungen bezeichnet, sind Neubauten zulässig. Sie sollen dank einer differenzierten Ausrichtung, Volumetrie und Architektur in einen überzeugenden Dialog zu den Bauten in der Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum treten.



Bauten mit gestalterischem Verbesserungspotential

Bauten mit gestalterischem Verbesserungspotential sollen längerfristig durch ortsbildgerechte, überzeugende Neubauten ersetzt oder im Rahmen von Sanierungen und Umbauten verbessert werden.



*Umgebungsgestaltung und
Parkierung siehe Artikel 17 BZO*

Wichtige Freiräume, befestigt

Die im Situationsplan bezeichneten Freiräume sind in ihrem Charakter als befestigte Hofräume und Gebäudezugänge zu erhalten. Es sind ortsübliche Materialien zu verwenden (Kies, Asphalt, Pflasterung).

Parkplätze sind vorzugsweise in Gebäude zu integrieren.

Hecken, Zäune und Einfriedungen entlang von Strassenräumen dürfen das Ortsbild nicht nachteilig verändern.

Die auf das traditionelle Erscheinungsbild des Weilers abgestimmte Gestaltung dieser befestigten Umgebungsflächen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



*Erhalt von Vorgärten und Grünflächen
siehe § 238 Abs. 2 PBG*

*Umgebungsgestaltung und
Parkierung siehe Artikel 17 BZO*

Wichtige Grünräume

Die im Situationsplan bezeichneten Grünräume verzahnen die Bauten mit der landschaftlichen Umgebung und gewährleisten Sichtbezüge, die den Weiler prägen. Bedeutend ist der Langmattbach, dessen Bestockung im Südosten den Weiler begrenzt.

Für die Bepflanzung der Nutzgärten und Umgebungsflächen sind einheimische standorttypische Pflanzen zu verwenden. Die auf das Erscheinungsbild des Weilers abgestimmte Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Informationen im Ortsbildinventar



*Baumschutz siehe § 203 PBG
Erhalt von Bäumen und Ersatz-
pflanzungen siehe § 238 Abs. 3 PBG*

Wichtige Einzelbäume

Innerhalb des Ortsbildperimeters sind markante Einzelbäume bezeichnet, welche als wertvolle Bestandteile der jeweiligen Ensembles und des Ortsbildes zu erhalten sind



Baumschutz siehe § 203 PBG
Erhalt von Bäumen und Ersatz-
pflanzungen siehe § 238 Abs. 3 PBG

Wichtige Obstbaumgruppen

Im Ortsbildperimeter von Limberg sind (Obst)baumgruppen bezeichnet, welche das Ortsbild wesentlich mitbestimmen und deshalb zu erhalten sind.

Materialisierung und Farbgebung

Weitere Festlegungen ohne Planeintrag

Die Materialwahl und die Farbgebung sind für die Integration der baulichen Veränderungen in das Ortsbild besonders wichtig. Diesbezüglich wird auf die allgemeinen Festlegungen (auf Seite 2) zur Baubegleitung und zum Baubewilligungsverfahren verwiesen.

Umnutzung von Ökonomiegebäuden

Im Weiler Limberg existieren einige Scheunen unterschiedlichen Alters, die ursprünglich für die Tier- und Lagerhaltung gebaut wurden. Sollen sie neu dem Aufenthalt von Menschen dienen, sind die Anforderungen an die Umwandlung dieser Bauten überdurchschnittlich hoch und erfordern ein entsprechend gut ausgewiesenes Fachwissen in Bezug auf Planung, Architektur und die gesetzlichen Vorgaben.

Bezüglich den zu beachtenden Anforderungen wird auf das gemeindliche Merkblatt zur Umnutzung von Scheunen verwiesen.

Umgebungsgestaltung

- Der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum gilt ein besonderes Augenmerk.
- Traditionelle Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Vorplätze, Brunnenanlagen, Zäune und Einfriedungen etc. sind zu erhalten respektive als ortstypische Elemente weiterzuführen. Für die Umgebungsgestaltung sind ortsübliche, dem dörflichen Charakter entsprechende Materialien zu verwenden. Dies gilt auch für ortsfeste Ausstattungs- und Möblierungselemente. Zur Begrünung sind einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind zu vermeiden.
- Die Kleinmassstäblichkeit und Vielfalt der bäuerlichen Nutzgärten ist zu erhalten
- Zäune und Einfriedungen sind in herkömmlichen Materialien auszubilden und so zu gestalten, dass Sichtbezüge gewährleistet bleiben. Mauern sind in der Regel aus verputztem oder gestocktem Beton zu erstellen. Sichtschutzelemente und Lärmschutzmauern sind nicht erwünscht.