



küsnacht

---

Aktualisierung 2018

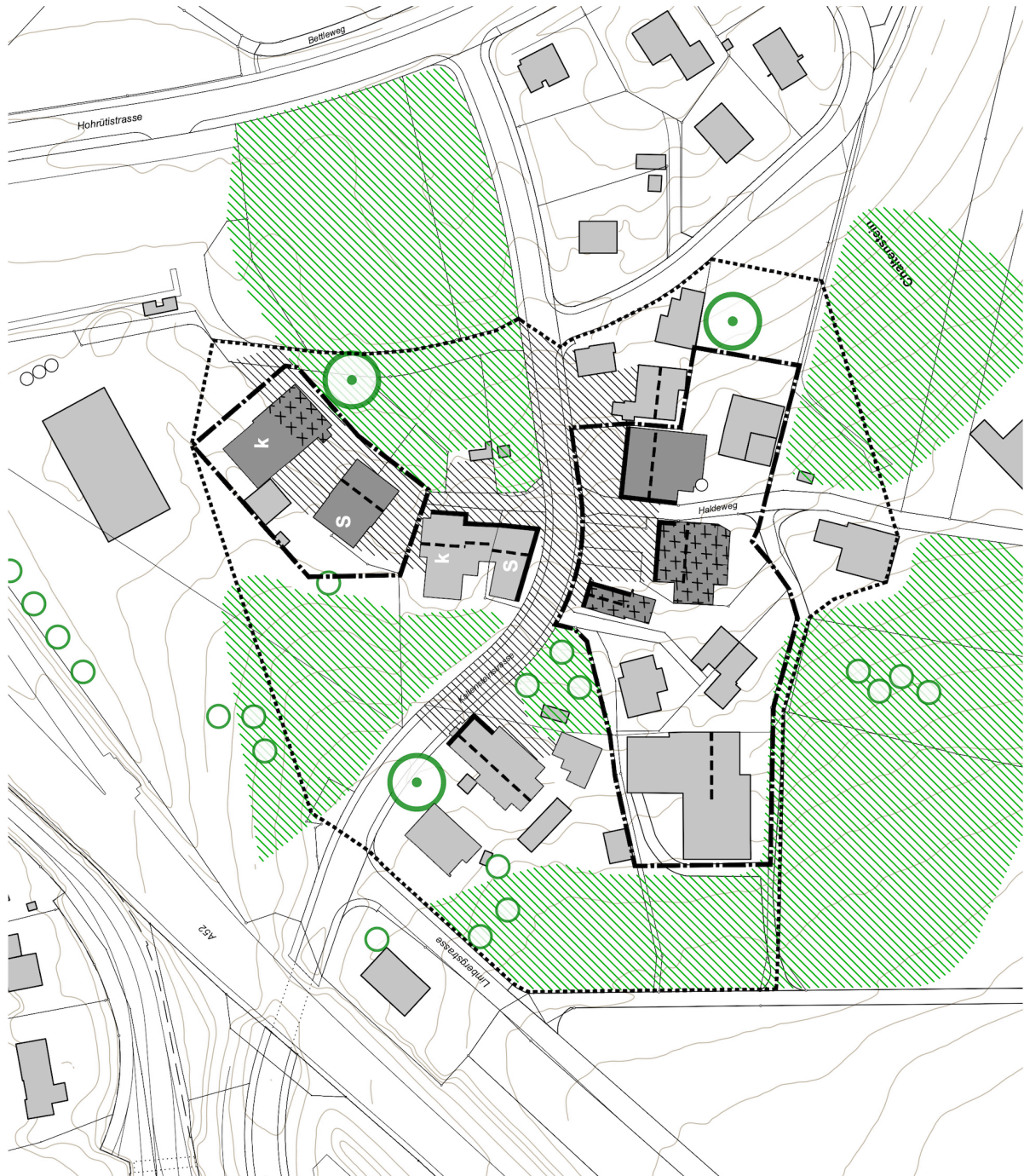
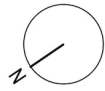
## Ortsbildinventar Chaltenstein



Orthofoto 2014, Quelle gis.zh.ch

Ortsbildinventar Chaltenstein

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



# Schutzziele Chaltenstein

## 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 Chaltenstein 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 Chaltenstein.

### Baubegleitung und Baubewilligungsverfahren

Das Bauen im Kontext des Weilers Chaltenstein 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 Chaltenstein 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 Chaltenstein 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

Zwei wichtige Firstrichtungen prägen das Ortsbild von Chaltenstein. Eine Firstrichtung steht parallel zur Kaltensteinstrasse. Die andere Firstrichtung begleitet, entlang der Höhenkurven, die ortsbildprägende Topografie.

Die bezeichneten Firstrichtungen sind bei Ersatzbauten beizubehalten.



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

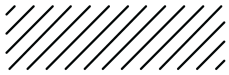
*Umnutzung von Ökonomiebauten  
siehe Artikel 9a BZO*

### Gebäude mit Umnutzungspotenzial / Verdichtung

Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beachtung der Kernzonenbestimmungen und allfälliger Schutzvorkehrungen umgebaut oder ersetzt werden. Es sind keine zusätzlichen Neubauten zulässig.

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

In volumetrischer Erscheinung sind die grossen einfachen Volumen der bestehenden Bauten sowie die Firstrichtungen wegleitend.



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). Die Chaltensteinstrasse ist als integraler Bestandteil des Weilers zu gestalten.

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 der 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

Der Weiler Chaltenstein grenzt im Westen an Wiesland. Richtung Forch und Hohrütistrasse bestehen Restflächen des ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Umlands.

Die im Situationsplan bezeichneten Grünräume verzahnen die Bauten mit der landschaftlichen Umgebung und gewährleisten Sichtbezüge, die den Weiler prägen.

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 Ersatzpflanzungen 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 Ersatzpflanzungen siehe § 238 Abs. 3 PBG

### Wichtige Obstbaumgruppen

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

## Weitere Festlegungen ohne Planeintrag

### Materialisierung und Farbgebung

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

### Umnutzung von Ökonomiegebäuden

Im Weiler Chaltenstein 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.