



küssnacht

---

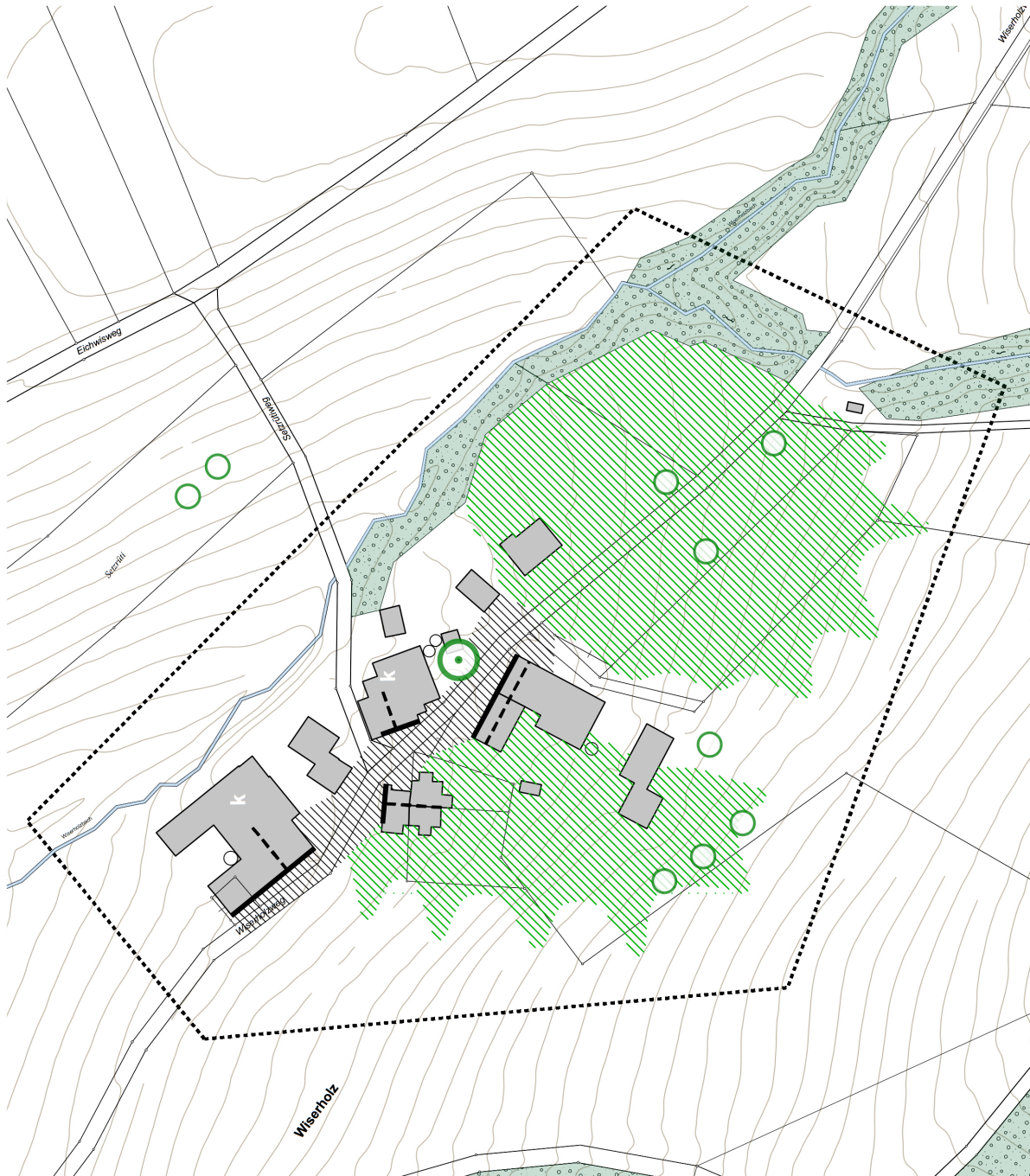
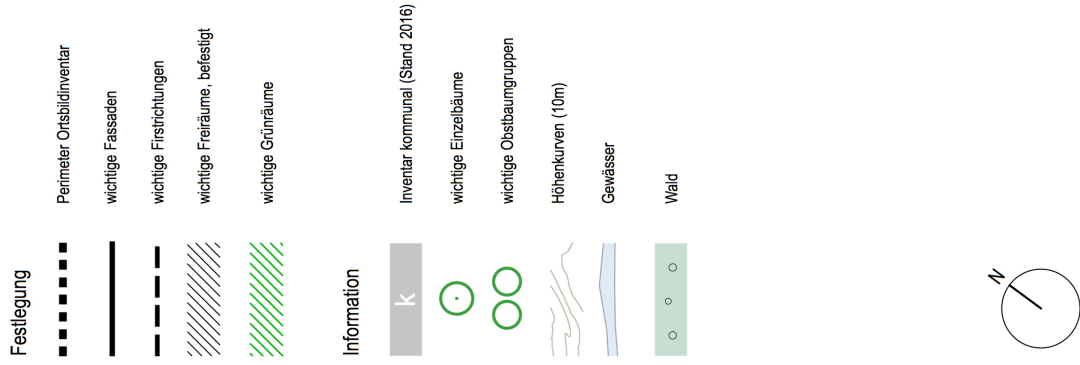
Aktualisierung 2018

## Ortsbildinventar Wiserholz



Orthofoto 2014, Quelle gis.zh.ch

Ortsbildinventar Wisserholz



# Schutzziele Wiserholz

## *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 Wiserholz ist behördenverbindlich. Es dient der Baubehörde als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der ortsbaulichen und gestalterischen Einordnung von Bauvorhaben in das schutzwürdige Ortsbild des Weilers Wiserholz.

### *Baubegleitung und Baubewilligungsverfahren*

Das Bauen im Kontext des Weilers Wiserholz 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 im Situationsplan bezeichneten Grundstücke, die der Landwirtschaftszone zugewiesen sind. Das kommunale Ortsbildinventar ist somit bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben und Bauvorhaben gemäss Art. 24 RPG zu beachten.



*Fassadengestaltung siehe Artikel 15 BZO*

### Wichtige Fassaden

Die für das Ortsbild besonders wichtigen Fassaden sind im Ortsbildinventar bezeichnet. Sie sind im Weiler Wisерholz in erster Linie durch ihre Lage, Gestalt und räumlichem Bezug zur Wisерholzstrasse charakteristisch.



*Dachgestaltung siehe Artikel 14 BZO*

### Wichtige Firstrichtungen

Die bezeichneten, für die Hofgruppe Wisерholz bedeutenden Firstrichtungen sind bei Ersatzbauten beizubehalten.



*Umgebungsgestaltung und Parkierung siehe Artikel 17 BZO*

### Wichtige Freiräume, befestigt

Der Wisерholzweg tritt im Bereich des Weilers mit den angrenzenden Aussenräumen als verzahnter, nicht klar abgegrenzter Hofraum in Erscheinung, der insbesondere durch die angrenzenden Gebäude räumlich gefasst wird. Dieser Raum ist in seinem Charakter zu erhalten, wobei ortsübliche Materialien zu verwenden sind (Kies, Asphalt, Pflasterung). Zäune und Mauern dürfen das offene Erscheinungsbild des Hofraums nicht nachteilig verändern und müssen die vorhandenen Sichtbezüge gewährleisten.

Parkplätze sind vorzugsweise in Gebäude zu integrieren.

Die auf das traditionelle Erscheinungsbild des Weilers abgestimmte Gestaltung dieses Hofraums ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



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

*Umgebungsgestaltung und  
Parkierung siehe Artikel 17 BZO*

## Wichtige Grünräume

Besonders prägend ist die in Richtung Norden abfallende Landschaftskammer, die durch die Bestockung entlang dem Wisserholzbach und den Wald im Westen räumlich definiert wird. Dieser offene, durch Obstbäume geprägte Landschaftsraum ist in seinem Charakter zu erhalten.

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.



*Baumschutz siehe § 203 PBG  
Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen siehe § 238 Abs. 3 PBG*

## Informationen im Ortsbildinventar

### Wichtige Einzelbäume

Die markante Linde, die den östlichen Auftakt des Weilers prägt, ist zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung zu ersetzen.



*Baumschutz siehe § 203 PBG  
Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen siehe § 238 Abs. 3 PBG*

### Wichtige Obstbaumgruppen

Der Erhalt der in der Landschaftskammer vorhandenen (Obst)baumgruppen ist erwünscht.

## 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.

### 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 Kleinmasstäblich 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.