



küsnacht

Aktualisierung 2018

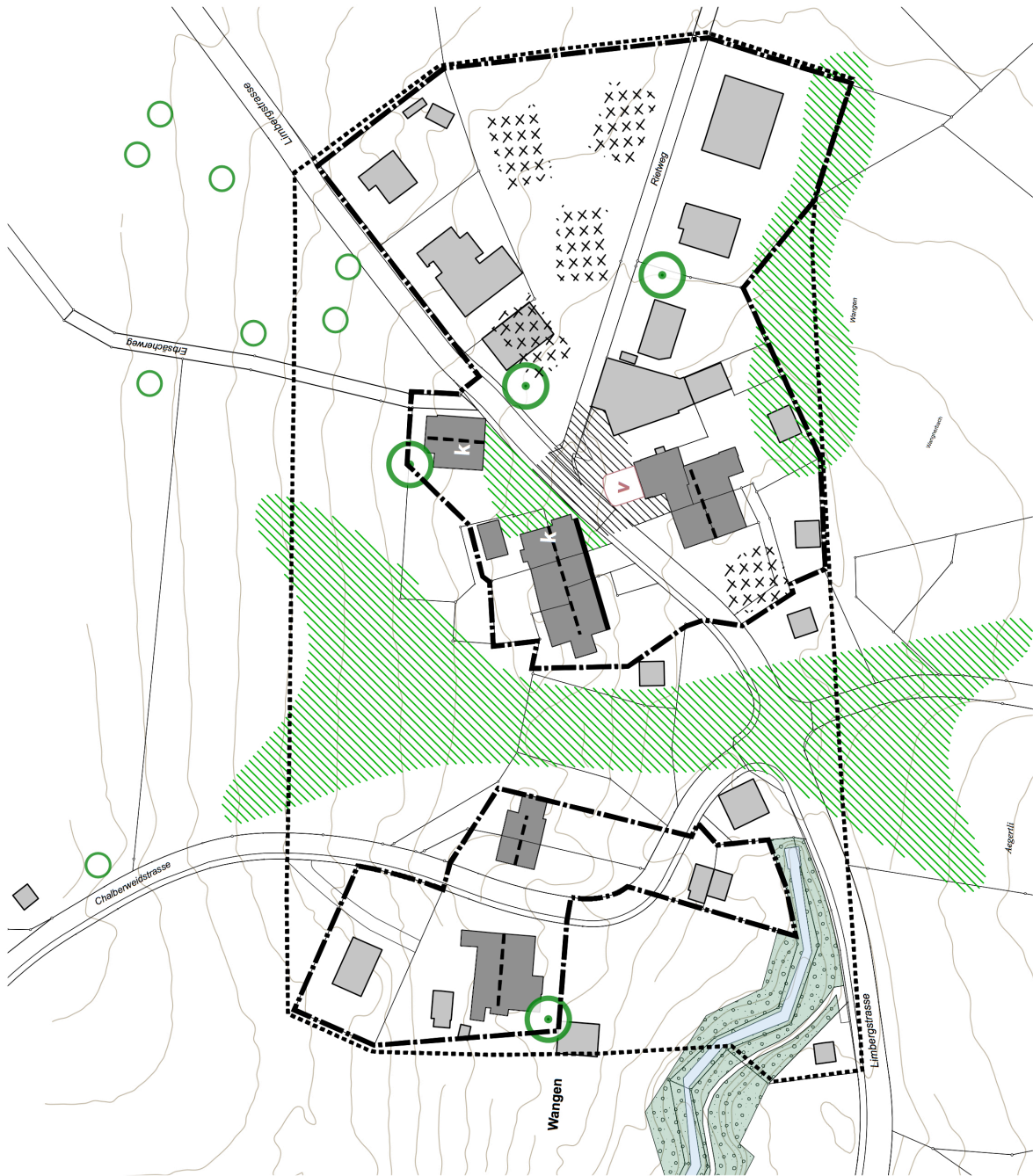
Ortsbildinventar Wangen



Orthofoto 2014, Quelle gis.zh.ch

Ortsbildinventar Wangen

Festlegung		Perimeter Ortsbildinventar
		wichtige Fassade
		wichtige Firstrichtungen
		Gebäude mit Umnutzungspotenzial/ Verdichtung
		Bauten mit Verbesserungspotenzial
		wichtige Freiräume, befestigt
		wichtige Grünräume
Information		Kernzongrenze (rechtskräftig)
		Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 9 BZO
		Inventar kommunal (Stand 2016)
		wichtige Einzelbäume
		wichtige Obstbaumgruppen
		Höhenkurven (10m)
		Gewässer
		Wald



Schutzziele Wangen

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 Wangen 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 Wangen.

Baubegleitung und Baubewilligungsverfahren

Das Bauen im Kontext des Weilers Wangen 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 Kernzonen K2 Wangen 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 wichtige Fassade ist im Ortsbildinventar bezeichnet. Sie ist im Weiler Wangen in erster Linie durch ihre Lage, Gestalt und Abgrenzung charakteristisch. Bauvorhaben, welche diese Fassade betreffen, gilt ein besonderes Augenmerk.



Dachgestaltung siehe Artikel 14 BZO

Wichtige Firstrichtungen

Mehrere wichtige Firstrichtungen prägen das Ortsbild von Wangen. 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 ihrer differenzierten Ausrichtung, Volumetrie und Architektur in einen überzeugenden Dialog zu den Bauten in der Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum treten. Sichtbezüge zu den wichtigen Freiräumen sind zu erhalten. Ein besonderes Augenmerk gilt dem Verdichtungsbereich auf dem Grundstück Kat. Nr. 12391 am Rietweg. Die Aktivierung dieses Potenzials ist durch die Gemeinde sorgfältig zu planen.



Bauten mit gestalterischem Verbesserungspotential

Problempunkt des Weilers bildet eine Tankstelle. Die technisch ausgestaltete Überdachung wirkt ortsfremd. Im Rahmen von Bauvorhaben ist unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit die ortsbauliche Situation zu verbessern.



Umgebungsgestaltung und
Parkierung siehe Artikel 17 BZO

Wichtige Freiräume, befestigt

Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum ist in seinem Charakter als befestigter, strassenübergreifender Hofraum und Gebäudezugang zu erhalten. Es sind ortsübliche Materialien zu verwenden (Kies, Asphalt, Pflasterung).

Parkplätze sind vorzugsweise in Gebäude zu integrieren.

Die auf das traditionelle Erscheinungsbild des Weilers abgestimmte Gestaltung dieser befestigten Umgebungsfläche 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 Wangen wird durch eine Grünachse getrennt. Dieser gewährleistet Sichtbezüge und prägt den Weiler. Von Bedeutung ist auch der differenziert strukturierte südliche Siedlungsrand.

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 Wangen sind weitere Baumgruppen bezeichnet, welche das Ortsbild 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 Wangen 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 Kleinmasstäblichkeit 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.