



küssnacht

---

Aktualisierung 2018

## Ortsbildinventar Itschnach



Orthofoto 2014, Quelle gis.zh.ch

Ortsbildinventar Itznach



# Schutzziele Itschnach

## Bemerkungen / Verweise

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

*Inhalte des Baugesuchs:  
§ 310 PBG*

*Entscheidend ist das Mass des beach-  
sichtigten ortsbaulichen Eingriffs.*

## Allgemeine Festlegungen

### Verbindlichkeit

Das Ortsbildinventar Itschnach 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 Itschnach.

### Baubegleitung und Baubewilligungsverfahren

Das Bauen im Kontext des Ortsteils Itschnach 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 Itschnach sowie die angrenzenden Bau- und Freihaltezonen.



*Fassadengestaltung  
siehe Artikel 15 BZO*

### Wichtige Fassaden

Die für das Ortsbild besonders wichtigen Fassaden sind im Ortsbildinventar bezeichnet. Sie sind im Weiler Itschnach 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 Itschnach ist durch Firstellungen geprägt, die mehrheitlich senkrecht zur Strasse Im Dörfli ausgerichtet sind.

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 Stellung, Volumetrie und Architektur in einen überzeugenden Dialog zu den Bauten in der Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum treten.



*Umgebungsgestaltung und Parkierung  
siehe Artikel 17 BZO*

## Wichtige Freiräume, befestigt

Die im Situationsplan bezeichneten Freiräume sind in ihrem Charakter als befestigte Strassen- und Hofräume 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 von Itschnach abgestimmte Gestaltung dieser befestigten Umgebungsflächen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



*Einordnung und Gestaltung im Kernzonenbereich  
siehe Artikel 48c BZO*

## Wichtige Grünräume

Der historisch gewachsene Ortsteil Itschnach grenzt im Süd-Westen an eine unüberbaute Wohnzone. Bauten, Anlagen und Umschwung sind rücksichtsvoll in den sensiblen Übergangsbereich einzuordnen.

Die im Situationsplan bezeichneten Grünräume sind für die Lesbarkeit der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung von Itschnach wichtig. Typisch sind die den Wohnhäusern vorgelegerten Obstgärten und Vorgartenbereiche, die in ihrem Charakter zu erhalten sind.

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

Für die Bepflanzung der wichtigen Freiräume und Umgebungsflächen sind einheimische standorttypische Pflanzen zu verwenden. Die auf das Erscheinungsbild von Itschnach abgestimmte Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

*Umgebungsgestaltung und Parkierung  
siehe Artikel 17 BZO*

## 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

*Bewilligungspflicht für das Fällen von  
Bäumen siehe Artikel 48 BZO*

## 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 Seite 2 zur Baubegleitung und zum Baubewilligungsverfahren verwiesen.

### Umnutzung von Ökonomiegebäuden

In Itschnach 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.