



küssnacht

Aktualisierung 2018

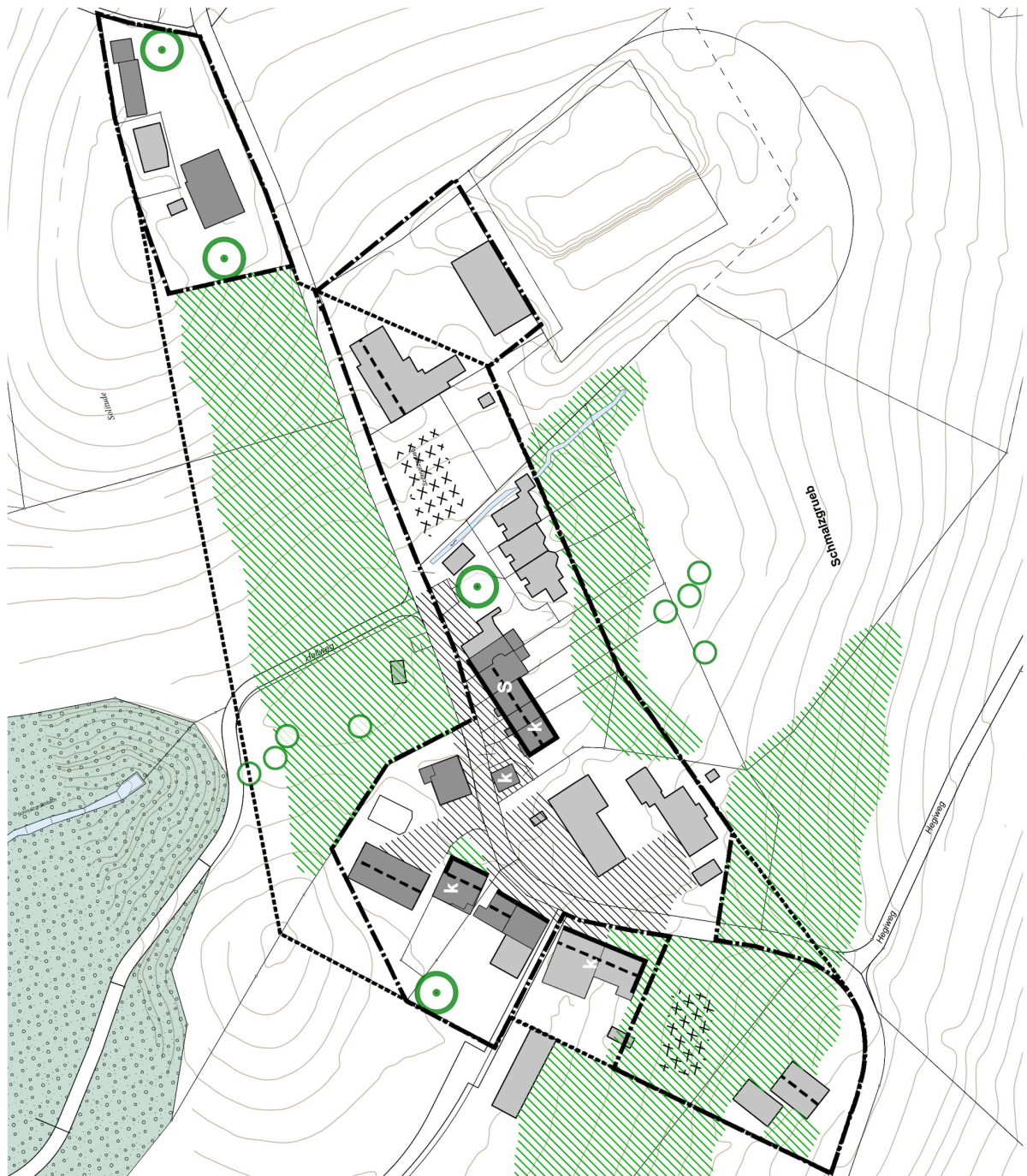
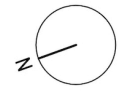
Ortsbildinventar Schmalzgrueb



Orthofoto 2014, Quelle gis.zh.ch

Ortsbildinventar Schmalzgrueb

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



Schutzziele Schmalzgrueb

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 Schmalzgrueb 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 Schmalzgrueb.

Baubegleitung und Baubewilligungsverfahren

Das Bauen im Kontext des Weilers Schmalzgrueb 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 Schmalzgrueb 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.



*Fassadengestaltung
siehe Artikel 15 BZO*

Wichtige Fassaden

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



*Dachgestaltung
siehe Artikel 14 BZO*

Wichtige Firstrichtungen

Mehrere wichtige Firstrichtungen prägen das Ortsbild von Schmalzgrueb. Sie verlaufen parallel zur Strasse und prägen so den Strassenraum.

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.

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. Sichtbezüge zu den wichtigen Freiräumen sind zu erhalten. Ein besonderes Augenmerk gilt dem Verdichtungsbereich auf dem Grundstück Kat. Nr. 11245. Ein Neubau hat den wichtigen Grünraum zu berücksichtigen und den Sichtbezug von der Strasse zum Gebäude Vers.-Nr. 29 zu gewährleisten.

Zur volumetrischen Erscheinung sind die grossen einfachen Volumen der bestehenden Bauten sowie Firstrichtungen wegleitend.

*Umnutzung von Ökonomiebauten
siehe Artikel 9a BZO*



*Umgebungsgestaltung und Parkierung
siehe Artikel 17 BZO*

Wichtige Freiräume, befestigt

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

Parkplätze sind vorzugsweise in Gebäude zu integrieren.

Hecken, Zäune und Einfriedungen entlang der Schmalzgruebstrasse 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 Schmalzgrueb grenzt im Norden an Wiesland.

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 Schmalzgrueb 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. Diesbezüglich wird auf die allgemeinen Festlegungen (auf Seite 2) zur Baubegleitung und zum Baubewilligungsverfahren verwiesen.

Umnutzung von Ökonomiegebäuden

Im Weiler Schmalzgrueb 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.