

Bestimmungen für die Kernzone

Leitfaden für Bauordnungsregelungen in ländlichen Gemeinden

1. Einleitung

Zeitgemässes Bauen in Ortskernen

Die rechtsgültigen Bau- und Zonenordnungen ländlicher Gemeinden sind oft sehr detailliert und orientieren sich meist stark an traditionellen Gestaltungsvorstellungen. Dadurch wird zeitgemässes, modernes Bauen erschwert oder verunmöglicht. Dennoch bieten die Vorschriften teilweise ungewollte Interpretations- und Handlungsspielräume.

Eine wichtige Rolle spielt bei dieser Problematik die Tatsache, dass alle Baugesuche in der Kernzone, unabhängig des betroffenen Gebäudetyps oder des geplanten Bauvorhabens, nach den gleichen Vorschriften beurteilt werden. Es soll daher versucht werden, einen anderen Ansatz zur Beurteilung unterschiedlicher Bauvorhaben zu finden.

Zielkonflikte

Des Weiteren stellt sich im Hinblick auf die anzustrebende Innere Verdichtung und die Nutzung alternativer Energien die Frage, wie die jeweiligen öffentlichen Interessen gegeneinander abgewogen werden.

Verdichtung < = > Ortsbild

Welche innere Verdichtung soll in Ortsbildern, insbesondere auch in solchen von regionaler oder kantonaler Bedeutung möglich sein? Dabei stehen die öffentlichen Interessen Ortsbildschutz sowie Denkmalschutz und Archäologie der inneren Verdichtung gegenüber. Eine Priorisierung dieser Interessen ist für das weitere Vorgehen notwendig.

Sonnenenergie < = > Ortsbild

Eine Interessenabwägung ist auch im Bezug auf die Nutzung von Sonnenenergie nötig. Die Förderung erneuerbarer Energiequellen insbesondere von Sonnenenergie generiert einen Konflikt mit dem Erhalt der ursprünglichen Dachlandschaft in den Kernzonen.

Parkplatzpflicht < = > Ortsbild

Traditionell ist der strassenseitige Umschwung in der Kernzone oft als Vorgarten gestaltet. Die Pflicht zur Erstellung privater Parkplätze bringt die bestehenden Vorgärten jedoch in Bedrängnis. Vorschriften, welche fordern, dass mindestens ein Pflichtparkplatz im geschlossenen Gebäude unterzubringen ist, nimmt zwar den Druck von den Vorgärten und -plätzen, erhöht aber den Druck auf die Dächer. Der durch den Parkplatz verlorene Wohnraum wird ins Dachgeschoss verlegt und macht Dachaufbauten oder -fenster zur Belichtung notwendig.

2. Methodik

2.1 Differenzierung

Nach Art des Bauvorhabens und Haustyp

Um den unterschiedlichen Anforderungen an die Bauvorschriften gerecht zu werden, wurde ein Ansatz ausgearbeitet, welcher die Kernzonenvorschriften nach Art des Bauvorhabens und betroffenem Haustyp differenziert.

Damit wird es möglich, besser auf die Gestaltungsansprüche des jeweiligen Bauvorhabens und der betroffenen Haustypen einzugehen und den Ortsbildcharakter zu erhalten. Dadurch kann Raum für zeitgemässe architektonische Vorstellungen namentlich bei Neubauten aber auch bei Anbauten geschaffen werden.

Art des Bauvorhabens

Für diese Differenzierung der Vorschriften lassen sich folgende Bauvorhaben unterscheiden:

- A Umbau ohne Nutzungsänderung, insbesondere Umbau eines traditionellen Wohnteils
- B Umbau mit Nutzungsänderung, namentlich von bisherigen Ökonomiegebäuden
- C Ersatzneubau
- D Neubau in Baulücke oder Anbau

Haustypen

Je nach Haustypen (Bauernhaus, Fabrikantenvilla, Lagerhaus etc.), welche in der betrachteten Gemeinde vorhanden sind, lassen sich spezifische Vorschriften formulieren.

Übersicht

Je nach Bauvorhaben und Aspekt lässt sich eine mehr oder weniger restriktive Vorschrift formulieren. Dabei wird der Spielraum, welcher durch die Vorschriften begrenzt wird, in den nachfolgenden Tabelle durch die Farbgebung definiert.

dunkelrot kein Spielraum
hellrot wenig Spielraum
rosa mittlerer Spielraum
weiss viel Spielraum

Art Bauvorhaben \ Aspekt	A Umbau eines traditionellen Wohnbaus	B Umbau eines Ökonomiegebäudes zu Wohnzwecken	C Ersatzneubau	D Neubau in Baulücke oder Anbau
Stellung, Abmessungen	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfügen
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung)	an Tradition angelehnt	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	zeitgemässe Gestaltung möglich

Abgrenzung

Bei unklarer Zuteilung eines Haustyps oder der Art eines Bauvorhabens müssen sich die bewilligende Behörde und die Eigentümer auf eine Regelung festlegen.

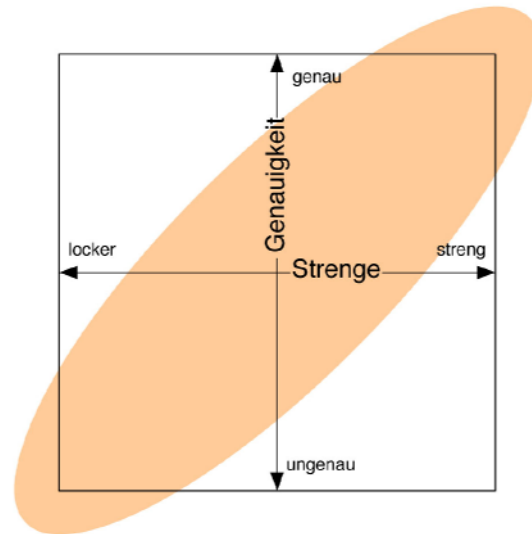
2.2 Strenge und Genauigkeit der Vorschriften

Gestaltungsspielraum

Kernzonenvorschriften können unterschiedlich streng formuliert werden. Strenge Vorschriften orientieren sich meist stark am gewünschten Zielzustand. Dadurch werden Schlupflöcher für ungewollte bauliche Entwicklungen und Gestaltungen möglichst gering gehalten. Der geringe Gestaltungsspielraum verhindert aber auch zeitgenössische Gestaltungen beispielsweise im Rahmen von Neubauten. Eine Lockerung der Vorschriften erhöht den Spielraum für solche Gestaltungen. Gleichzeitig steigen aber auch die Möglichkeiten für ungewollte Lösungen.

Genauigkeit der Formulierung

Strenge Bauvorschriften verlangen eine hohe Genauigkeit der Formulierung. Die Formulierung offen gehaltener Vorschriften hingegen bedarf nicht dem gleichen Mass an Präzision. Daraus ergibt sich eine Abhängigkeit zwischen der Strenge einer Vorschrift und der Genauigkeit ihrer Formulierung, welche im untenstehenden Diagramm graphisch dargestellt. Die meisten Bauvorschriften sind im markierten Bereich angeordnet.



2.3 Bewilligungskompetenzen

Bewilligungsspielraum

Je präziser und detaillierter die Formulierung einer Vorschrift ist, desto klarer lassen sich die Gestaltungsmöglichkeiten aus Sicht des Bauherrn abgrenzen. Klare Vorgaben schränken aber auch den Bewilligungsspielraum der Gemeinde ein. Die Genauigkeit der Reglementierung hat also einen wesentlichen Einfluss auf die Kompetenzen bzw. den Ermessensspielraum der Behörde.

Bei der Formulierung: „Es können Sprossen verlangt werden.“ liegt die Entscheidungskompetenz bei der Behörde. Sie kann je nach Bauvorhaben entscheiden, ob Sprossen zwingend sind oder ob darauf verzichtet werden kann. Die Behörde muss das Gesuch im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Gebäudes und im Kontext der Umgebung nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen.

Ein hoher Ermessensspielraum der Baubehörde erschwert es den Bauwilligen abzuschätzen, wie die Behörde entscheiden wird.

Abwägung

Im Rahmen der Überarbeitung von Kernzonenvorschriften hat daher ein Abwägen zwischen der Genauigkeit der Vorschriften und der Kompetenz der Behörde zu erfolgen.

- Genaue Vorschrift >> wenig Spielraum für Bauwillige und Behörde
- Ungenaue Vorschrift >> viel Spielraum für Bauwillige und Behörde >> grosse Verantwortung der Behörden

2.4 Erleichterungen für zulässige Abweichungen

Zulässige Abweichungen	Um zeitgemässen architektonischen Lösungen in der Kernzone auch im Kontext strenger und genauer Vorschriften einen gewissen Spielraum zu verschaffen, können über ein Gutachten eines Fachgremiums Abweichungen von den Bauvorschriften ermöglicht werden. Dafür muss eine Kompetenz für zulässige Abweichungen in der Bau- und Zonenordnung verankert werden.
Fachgremium	Das verantwortliche Fachgremium soll aus Vertretern der kommunalen und kantonalen Behörden, oder auch aus privaten, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzt werden.
Auswirkungen	<p>Ein Artikel für zulässige Abweichungen in der Bau- und Zonenordnung wirkt sich auf die erforderliche Strenge der übrigen Vorschriften aus. Der Artikel ermöglicht es dem Bauherrn sich für einen „Spezialfall“ über Vorschriften der BZO hinwegzusetzen. Dafür sind aber auch spezielle Anstrengungen erforderlich, welche vom Fachgremium gutgeheissen werden müssen. Die Vorschriften für den „Normalfall“ können daher durchaus streng sein.</p> <p>Ohne Artikel für zulässige Abweichungen müssten die Vorschriften offener formuliert werden, um dennoch einen gewissen Spielraum zu gewährleisten.</p>

3. Checkliste zur Überarbeitung der BZO

Haltung Kanton

Der vorliegende Bericht wurde in erster Linie erarbeitet, um ländlichen Gemeinden des Kantons Zürichs eine Vorlage zur Überarbeitung und Modernisierung ihrer Bau- und Zonenordnung zu liefern. Die eingetragenen Bewertungen entsprechen der generellen Grundhaltung des Kantons. Die gemeindespezifische Bewertung ist im Einzelfall zu überprüfen.

Bauvorhaben

Die in Kapitel 2.1 eingeführte Differenzierung nach Bauvorhaben wurde übernommen. Die Sachverhalte, welche links im Raster aufgelistet sind, sollen - soweit sinnvoll - für die unterschiedlichen Bauvorhaben einzeln beurteilt werden:

- E Umbau ohne Nutzungsänderung, insbesondere Umbau eines traditionellen Wohnteils
- F Umbau mit Nutzungsänderung, namentlich von bisherigen Ökonomiegebäuden
- G Ersatzneubau
- H Neubau in Baulücke oder Anbau

Graue Zellen

Die grauen Zellen kennzeichnen Kombinationen von Sachverhalt und Bauvorhaben, welche nicht möglich sind. So muss beispielsweise beim Umbau eines bestehenden Hauses die zulässige Gebäudehöhe nicht definiert werden, da die bestehende Gebäudehöhe beizubehalten ist.

Spielraum

Bei Sachverhalten deren Regelung einen Spielraum zulassen, ist dieser hinter dem Sachverhalt in Klammern aufgeführt. Die maximale Gebäudehöhe sollte beispielsweise zwischen 6 m und 12 m liegen.

Zu regelnde Sachverhalte

In der Checkliste sind fast alle denkbaren Sachverhalte enthalten, die man regeln könnte. Dies bedeutet keineswegs, dass alle diese Sachverhalte auch zu regeln sind. Eine geschickte Auswahl zu treffen, ist Sache der Gemeinde und hängt auch von der Qualität des Ortsbildes ab.

Bewertung

Die Skala für die Bewertung aller Sachverhalte liegt gemäss Schema zwischen „vorschreiben“ und „verbieten“ und kennzeichnet die Strenge resp. Genauigkeit der jeweiligen Vorschrift. Dabei können die aufgeführten Abstufungen genutzt werden.

Die Skala läuft von +3 (= vorschreiben) über 0 (= zulassen) zu -3 (= verbieten). Dazwischen sind Abstufungen (+2, +1, -1, -2) möglich. Die Farbskala unterstreicht die Strenge resp. Genauigkeit der Reglementierung.

Skala

vorschreiben	in der Regel vorschrieben	richtungsweisend	zulassen offen lassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Legende

Zu regelnde Sachverhalte (Spielraum)

Strenge/Genauigkeit Bewertung

Mögliche Formulierung

Zu beurteilender Sachverhalt 1

Zu beurteilender Sachverhalt 2

A	B	C	D

Der Mindestwohnanteil bezogen auf den Nutzungsanteil für Wohnen und Arbeiten beträgt X%. Im Erdgeschoss dürfen max. X% für Wohnen genutzt werden.

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

1. Allgemein

1.1 Zweck

Erhaltung des Ortsbildes und der charakterischen Umgebung

Einordnung von Um- und Neubauten in gewachsene Siedlungsstruktur

Sinnvolle Ergänzung und Verdichtung des Ortskerns

Der Gebietscharakter wird durch ortsbildprägenden Elemente wie bestimmt.

A	B	C	D

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Verdichtung des Dorfkernes und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

Der Gebietscharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

- Ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Häusergruppen aus dem 16.-19. Jahrhundert
- herkömmliche Aufteilung in zweigeschossige gemauerte Wohnhäuser, grosse holzverschaltete Scheunen und kleinere Ökonomiegebäude
- herkömmliche Baumaterialien
- traditionelle Umgebung mit eingefriedeten Nutz- und Blumengärten und offenem Wiesland

1.2 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

Schutz von Einzelobjekten durch Schutzverordnung, -verfügung oder -vertrag

A	B	C	D

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutzinventar) zu berücksichtigen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

1.3 Abweichungen für besonders gute Projekte

- Art:
- Projekte mit besonders guter Gestaltungsqualität
 - Projekte, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln
 - Projekte mit guten Einzelementen
- Form:
- über ein Fachgremium (bspw. NHK)
 - über ein Fachgutachten

A	B	C	D
-1		+1	0
	+1		
-1		0	
+3			
+3			

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

2. Mass der Nutzung

2.1 Grundsätze

Erhalt der Körnigkeit und Massstäblichkeit

A	B	C	D
			+3

Der Erhalt der Körnigkeit und Massstäblichkeit der heutigen Bauten ist bei der Umsetzung aller Vorschriften zu berücksichtigen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

2.2 Grundmasse

- maximale Anzahl Vollgeschosse (1 - 3)
- maximale Anzahl Dachgeschosse (1 - 2)
- maximale Gebäudelänge (25 m - frei)
- Maximale Gebäudetiefe (10 - 14 m)
- maximale Gebäudehöhe (6 - 12 m)
- maximale Firsthöhe (≤ 7 m)
- minimaler kleiner Grundabstand (0 - 4 m)
- minimaler grosser Grundabstand (3.5 - 10 m)
- Nutzungsanteil für Wohnen und Arbeiten ($\leq 85\%$)
- Strassenabstand (0 - 10 m)

A	B	C	D
			+3
			+3
			+3
			+3
			+3
			+3
			+3
			+3
		+3	
			+3

Bei Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse maximal X
- Dachgeschosse maximal X
- Gebäudelänge maximal X m
- Gebäudehöhe maximal X m
- Grenzabstände
 - kleiner Grundabstand minimal X m
 - grosser Grundabstand minimal X m

Das über dem gewachsenen Boden liegende Volumen darf zu X%, bei Neubauten zu X% der Nutzung Wohnen und Arbeiten zugeführt werden.

2.3 Art Nutzung

- Wohnen
- Mässig störende Betriebe
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Büros
- Ateliers und Praxen
- Läden
- Gaststätten / Restaurants

A	B	C	D
		0	
		0	
		0	
		0	
		0	
		0	
		0	

In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Betriebe zulässig.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen	zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0		-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

2.4 Nutzungsanteile

Maximaler Wohnanteil (60% - 80%)

Nutzungsanteil im EG: - Läden / Gaststätten
- Maximaler Wohnanteil

A	B	C	D
		+2	
		+2	
		+2	

Der maximale Wohnanteil bezogen auf den Nutzungsanteil für Wohnen und Arbeiten beträgt X%. Im Erdgeschoss dürfen max. X% für wohnen genutzt werden.

Für im Kernzonenplan bezeichnete Gebäude ist im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung (Läden und Gaststätten) vorgesehen. Für diese Gebäude darf der Wohnanteil maximal X% betragen.

3. Gestaltung

3.1 Grundsätze

Orientierung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen der näheren Umgebung

Einordnung in bauliche und landschaftliche Umgebung

Wahrung von Massstab und Gliederung des Dorfkernes

Beibehalten der Fassadenstruktur und -gliederung

Gestaltung entspricht dem Gebäudetyp

A	B	C	D
	+3	+2	+1
	+3		
	+3		
+3	+2	0	
	+3		

Bauten haben sich hinsichtlich der Gestaltung und der Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Durch Stellung und kubische Gliederung der Bauten sowie Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung soll der Massstab und die Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden. Fassadenstruktur und -gliederung sind beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.2 Stellung und Abmessung im Kernzonenplan

Schwarz: Stellung, Kubus und Erscheinungsbild erhalten, Umbau möglich Ersatz im alten Grundriss möglich

Weiss mit bezeichneter Fassade und Firstrichtung: Abbruch, Umbau oder Ersatz unter Beibehaltung der Fassaden und Firstrichtung möglich

Weiss: Abbruch, Umbau oder Ersatz möglich

Baubereiche für Neubauten ausscheiden

A	B	C	D
+3			
+3			
+3			
			+2

Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild wichtig. Sie sollen daher in ihrer Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten sind daher unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie Lage, Volumen und Erscheinungsbild des Altbaus übernehmen.

Weiss bezeichnete Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Allfällige bezeichnete Fassaden oder Firstrichtungen sind beizubehalten.

Ansonsten gelten für Ersatzbauten die Neubauvorschriften.

Neubauten dürfen nur in den bezeichneten Baubereichen erstellt werden.

Mögliche Festlegungen im Kernzonenplan:

- Schwarze und weisse Gebäude
- Fassadenlinien
- Firstrichtung
- Dachflächen für Dachaufbauten
- Grünräume
- wichtige Einzelbäume
- Gebäude mit EG-Nutzung Läden und Gaststätten
- Baubereiche für Neubauten

3.3 Dachgestaltung

3.3.1 Grundsätze

Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft

A	B	C	D
+3			

Dachvorschriften dienen in erster Linie dem Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft. Dachaufbauten und –flächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.3.2 Dachform

Hauptgebäude: - Satteldach ortsübliche Neigung
- Flachdach

Anbauten / Erweiterung Hauptgebäude:
- Satteldach ortsübliche Neigung
- Pultdach
- Schleppdächer
- Flachdach bis 1. OG als Terrasse
- Flachdach

Besondere Gebäude: - Satteldach ortsübliche Neigung
- Pultdach
- Flachdach

A	B	C	D
+3	+2		0
-3			0
+1			0
0			
0			
0			
-3		-1	0
+2			0
0			
-1			0

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer in ortsüblicher Neigung bis höchstens X° zulässig.

Auf Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und besonderen Gebäuden sind auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens X° gestattet. Flachdächer sind bis ins erste Obergeschoss, insbesondere auch in der Form von Terrassen zulässig.

3.3.3 Dachvorsprung

Allseitig vorspringend

Abstände: - traufseitig mindestens (2 - 0.5 m)
- giebelseitig mindestens (0.7 - 0.3 m)

Dachrinne vorhängen

Dachvorsprung bei Flachdächern

A	B	C	D
+3			+1
+3		+2	+1
+3		+2	+1
+3	+2		+1
0			

Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens X m und giebelseitige Dachvorsprünge mindestens X m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen.

Flachdächer sind von den Bestimmungen ausgenommen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.3.4 Bedachungsmaterial

Hauptgebäude: - Tonziegel: - nicht glänzende
- andere

- Flächig verarbeiteter Faserzement (Eternit)
- Flächig verarbeitetes Metall
- Begrünung bei Flachdächern

Besondere Gebäude: - Tonziegel: - nicht glänzende
- andere

- Flächig verarbeiteter Faserzement
- Flächig verarbeitetes Metall
- Begrünung bei Flachdächern

A	B	C	D
+3		+2	+1
-3		-2	0
	-3		0
	-3		0
	0		
	+1		
	-1		
	-1		
	0		
	0		

Die Schrägdächer der Hauptgebäude sind mit herkömmlichen, nichtglänzenden Tonziegeln einzudecken. Bei Ersatzbauten können im Rahmen einer guten Gestaltung auch andere Tonziegel bewilligt werden.

Bei neuen Hauptgebäuden mit geringer Dachneigung sind auch flächig verarbeiteter Faserzement oder Metall zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Bei Besonderen Gebäuden sind ebenfalls herkömmliche, nicht glänzende Tonziegel vorzusehen. Flächig verarbeitetes Metall und die Begrünung von Flachdächern sind zulässig. Andere Tonziegel, sowie flächig verarbeiteter Faserzement sind nur beschränkt zulässig.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.3.5 Dachaufbauten

- Art:
- Schleppgauben
 - Giebellukarnen
 - Quer- und Kreuzgiebel

Anteil Fassadenlänge maximal (1/6 - 1/3)

Zulässig im:

- 1. Dachgeschoss
- 2. Dachgeschoss

- Abstände:
- ab Firstlinie mindestens (1 - 2 m)
 - ab Gratlinie mindestens (1 - 2 m)
 - ab Trauflinie mindestens (1 - 2 m)
 - ab seitlichem Rand mindestens (1 - 3 m)
 - zwischen den Dachaufbauten (1 - 2 m)

A	B	C	D
0			
0			
-2			-3
+3		+2	+1
+3			+1
-3			0
+2			+1
+2			+1
+2			+1
+2			+1
+2			+1

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppgauben und Quergiebel zulässig. Giebellukarnen sind bei guter architektonischer Gestaltung auf Ersatz- und Neubauten zulässig.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als X der betreffenden Fassadenlänge betragen. Bei beidseitiger Anordnung von Schleppgauben darf die Gesamtbreite auf beiden Dachseiten zusammen höchstens X der gemittelten Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als X m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss in der Regel mindestens X m betragen. Bei guter architektonischer Gestaltung kann dieser Abstand bei Ersatzbauten auf X m resp. bei Neubauten auf X m reduziert werden. Der seitliche Randabstand muss mindestens X m betragen.

Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von X m gewahrt werden.

- Masse Schleppgaube:
- Höhe maximal (1 - 1.25 m) (Ziegel - Schleppgaube - Ziegel Hauptgeb.)
 - Breite maximal (1.25 - 1.5 m)
 - Form eines liegenden Rechtecks
 - Form eines stehenden Rechtecks
 - Dachneigung mindestens (> 20°)

+3	+2	+1
+3	+2	+1
+3		
-3		
+3	+2	

Schleppgauben sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal X m und eine Höhe von maximal X m, vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Die Frontfläche der Schleppgaube muss die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen. Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens X° geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens X° betragen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

Masse Giebellukarne: - Höhe maximal (1 - 1.5 m) (Fenster oberkante - Ziegel Hauptgebäude) - Breite maximal (1 - 1.5 m) - Abstand Giebel der Lukarne - Hauptgiebel (1 - 2 m)	+3	+1	Giebellukarnen sind in ihrer Konstruktion auf eine Breite von maximal X m und eine Höhe von maximal X m, von der Fensteroberkante bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Der Abstand zwischen Hauptgiebel und Giebel der Giebellukarne muss zudem mindestens X m betragen.	
	+3	+1		
	+3	+1		
Masse Kreuz-/ Quergiebel: - Höhe maximal (3 - 5 m) - Breite maximal (5 - 7 m) - Dachneigung (35 - 45°)	+3	+1	Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Pro Quergiebel darf die Breite nicht mehr als X m betragen. Die Höhe, gemessen vom untersten Ziegel des Hauptdaches zum Giebel des Quergiebels, darf nicht mehr als X m betragen.	
	+3	+1		
	+3			
Materialisierung: - abgestimmt auf Dach, Hauptgebäude und Umgebung - Kupfer - seitlich Glas - Vollglas	+3	+2	Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt werden. Die Verkleidung mit Kupfer ist auf Neubauten zulässig, sofern dies auf die Architektur des Baus abgestimmt ist. Vollglasaufbauten sind nicht zulässig.	
	-3	-2		0
		-3		-2
		-3		
Ochsenaugen: - zulässig nur für unbeheizte Räume - Anzahl pro Satteldachhälfte maximal (0 - 5) - Grösse maximal (0.3 - 1 m ²) - Abstand zu Firstlinie (1 - 2 m) - Abstand zu Trauflinie (1 - 2 m)	+3	+2	Ochsenaugen sind nur für nicht beheizte Räume zulässig und dürfen mit keinem Teil näher als X m an die Firstlinie bzw. X m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens X m betragen. Es dürfen maximal X Ochsenaugen pro Satteldachhälfte mit einer maximalen Frontfläche von X m ² erstellt werden.	
	+3	+2		
	+3	+2		
		+3		
		+3		

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.3.6 Dachflächenfenster, Glasziegel

- Art:
- Flächenfenster (stehendes Rechteck)
 - Glasziegel
 - Dacheinschnitte (überdeckt)
- Flächenfenster:
- maximale Anzahl (0 – 3)
 - maximale Glasfläche (0.5 - 1.5 m)
 - in das Dach eingelassen
- Glasziegel:
- maximale Fläche (0.2 - 0.6 m)
- Dacheinschnitte:
- Anteil Fassadenlänge maximal (1/6 - 1/3)

A	B	C	D
0			
0		0	
-3		-1	
+3	+2		+1
+3	+2		+1
+3			
+3		+1	
-3		0	

Bei Umbauten von Ökonomiegebäuden und Ersatzbauten sind maximal X Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von X m2 zulässig. Bei Neubauten darf die maximale Glasfläche eines Flächenfensters X m2 nicht überschreiten. Die Dachflächenfenster sind sorgfältig in die Dachfläche einzupassen.

Glasziegel sind bei allen Bauvorhaben zulässig sofern sie eine Fläche von X m2 nicht übersteigen.

3.3.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- Art:
- zur Warmwasseraufbereitung
 - zur Stromgewinnung (Fotovoltaik)
- Anordnung:
- auf Hauptgebäude
 - auf Anbauten und besonderen Gebäuden
 - ortsbildschonend
- Fläche:
- zusammenhängend
 - mehrere einzelne Flächen
 - in das Dach eingelassen
- Anteil Dachfläche maximal (1/5 - 1/1)

A	B	C	D
-1		0	
-2			
-2	-1		0
-1		0	
+3			
+3			
-3			
+3			
+3	+2		+1

Bei Umbauten von Wohn- und Ökonomiegebäuden sind Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung bis zu einem Dachflächenanteil von X möglich, sofern sie sowohl ortsbildschonend als auch leistungseffizient angeordnet sind. Die Solarzellen müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sorgfältig in die Dachfläche eingepasst werden.

Bei Ersatz- und Neubauten können diese zudem auf Anbauten und besonderen Gebäuden angeordnet werden. Der maximale Anteil kann auf X der Dachfläche erhöht werden.

Solaranlagen zur Stromgewinnung (Photovoltaik) sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.3.8 Kamine

- Materialisierung: - gemauert
 - Kupferumhüllung
 - Stahlmhüllung
- Form: - ortsübliche Form
 - andere (modernere) Form

A	B	C	D
+2		0	
-2		0	
-2		0	
+3		0	
-3		0	

Bei Umbauten ohne Nutzungsänderung sind Kamine in ortsüblicher Form und gemauert zu erstellen. Auf umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen, Ersatz- und Neubauten sind auch andere Formen und Materialien zulässig, sofern sie auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sind.

3.4 Fassadengestaltung

3.4.1 Grundsätze

- Fassadengestaltung muss dem Gebäudetyp entsprechen
 traditionelle Unterteilung in Wohn- und Ökonomieteil erhalten

A	B	C	D
		+3	
	+3		0

Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Dabei soll die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil sichtbar bleiben.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.4.2 Gestaltung der Fenster

Form: - stehendes Rechteck

- liegendes Rechteck

Fensterläden: - Fensterläden

- aus Holz

- Raffstoren

- Rollläden

Gewände: - mit Gewänden

- ohne Gewände

Sprossen: - Sprossen als liegende Rechtecke

- Sprossen als Quadrate

- Sprossen als stehende Rechtecke

- ohne Sprossen

Brettlfenster: - transparente Schalung (2. Ebene)

Lichtschlitze und grossflächige Verglasungen

- max. Anteil Fassadenfläche pro Verglasung (0 - 1/10)

A	B	C	D
+3	+1		0
-3		0	
+3	0	+1	0
+3	+1	+1	0
-3		-1	0
-3		-1	0
+3	-2	+1	0
-3	+2	-1	0
	-2		0
	-1		0
	+2		0
-3	+2	-1	0
-2		0	
-3		-1	0
+3		+2	0

Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, sind mit einem Gewände zu versehen und mit Sprossen in Form liegender Rechtecke oder Quadraten zu unterteilen. Zudem werden Fensterläden aus Holz verlangt.

Bei Neubauten und Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

Brettlfenster und Lichtschlitze sind bei Umbauten von Ökonomiegebäuden oder -teilen und Ersatzneubauten zulässig sofern sie sich in das Gesamtbild des Baus eingliedern.

Grossflächige Verglasungen sind nur bei Umbauten von Ökonomiegebäuden, Ersatz- und Neubauten zulässig. Bei Umbauten von Ökonomiegebäuden darf die Verglasung in der ersten Fassadenebene eine Fläche von X m² nicht überschreiten, bei Ersatz- und Neubauten ist die Verglasung einer Fläche bis zu X m² möglich.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.4.2 Türen und Tore

- Art:
- Einflügelige Tür
 - Zweiflügelige Tür
 - Drehtüre (gewerbliche Nutzung im EG)
 - Schiebetüre (gewerbliche Nutzung im EG)
 - Flügeltor (Garage)
 - Kipptor (Garage)
 - andere Tore (Garage)
- Material:
- Holz
 - Alu
 - andere Materialien
- Gestaltung:
- traditionell, gut ins Ortsbild einordnend
 - modern

A	B	C	D
+2	0	+2	0
-2	0		
0			
0			
+2		0	
-2		-1	0
-2		-1	0
+3	+2		0
-3	-2		0
-3	-2		0
+3	+2		0
-3	-2		0

Türen sind in der Regel einflügelig und aus Holz zu gestalten. Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind auch Dreh- und Schiebetüren zulässig. Diese können aus anderen Materialien gefertigt sein.

Garagen sind mit Flügeltoren aus Holz abzuschliessen.

Türen und Tore sind traditionell zu gestalten und müssen sich gut ins Ortsbild einordnen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.4.3 Terrassen und Balkone

Balkon: - im 1.OG

- im 2.OG

Terrassen: - auf Anbauten bis 1.OG

- auf Anbauten bis 2.OG

Lauben: - unter Dachvorsprung

- über Dachvorsprung herausragend

- in Holzkonstruktion

- in anderer Konstruktion

Loggias

A	B	C	D
-2		-1	0
	-2		0
		0	
-3		-2	0
-1		0	
	-3		-2
+2		+1	0
-2		-1	0
-1		0	0

Balkone sind bei Ersatzbauten bis ins 1. Obergeschoss zulässig sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung einordnen.

Lauben in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Auf eingeschossigen Anbauten mit Flachdächern dürfen Terrassen erstellt werden. Dies gilt auch für besondere Gebäude mit Flachdach, welche an ein Hauptgebäude anschliessen. Bei Neubauten sind Terrassen auf Anbauten bis in das 2.Obergeschoss möglich. Die Terrasse ist mit einem ansprechenden Geländer zu versehen.

Bei Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

3.4.4 Wintergärten

Zulässig bei besonders guter Gestaltung

Abgestimmt auf Gebäudestruktur und -umgebung

Ohne heiztechnische Installationen

Mit heiztechnische Installationen

A	B	C	D
	-2		0
		+3	
		+3	
		-3	

Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und auf die Gebäudestruktur und -umgebung abgestimmt sind.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.5 Umgebungsgestaltung

Ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur beibehalten

Traditionelle Elemente (Vorplätze, Brunnenanlagen, Einfriedungen etc.) übernehmen bzw. sinngemäss ergänzen

A	B	C	D
+3	+2		
+3		+2	

Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie weiterzuführen.

Traditionelle Elemente wie Vorplätze, Brunnenanlagen, Einfriedungen u.d.g. sind in ihrer Eigenart zu übernehmen bzw. sinngemäss ergänzen.

3.5.1 Begrünung

Ortsbildprägende Bäume (wenn möglich) erhalten

einheimische, standortgerechte Bepflanzung

A	B	C	D
+3			
+3			

Bestehende Bäume und Sträucher sind wo möglich zu erhalten. Zur Begrünung dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

3.5.2 Terrainveränderung

Masse: - Abtrag gewachsener Boden max. (0.5 - 1 m)

- Erhöhung gewachsener Boden max. (0.5 - 1 m)

Ausnahmen: - Kellerzugänge

- Garagenzufahrten

A	B	C	D
+3			+2
+3			+2
0			
0			

Der gewachsene Boden darf nicht um mehr als X m abgetragen werden. Aufschüttungen dürfen maximal X m betragen.

Ausnahmen bilden Kellerzugänge und Garageneinfahrten.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.5.3 Mauern

Material Stützmauer:	- Bruchsteine	0			
	- verputzter Beton	0			
	- Sichtbeton	-2	0		
	- Eisenbahnschwellen	-3			
	- Steinkörbe	-3	0		
Material Abgrenzungsmauer:	- verputzter Beton	+2	0		
	- Sichtbeton	-2	0		
	- Sichtbeton gestockt	-1	0		
	- einheimischer Stein	0			
	- Granit	-2	0		
Höhe über gestaltetem Terrain:	- Stützmauer (max. 0 - 0.5 m)	+3			
	- Abgrenzungsmauer (max. 0.5 - 1.5 m)	+3			

Mauern zur Terrainsicherung sind mit Bruchsteinen, verputztem Beton oder Steingittern unauffällig zu gestalten. Sie dürfen das gestaltete Terrain um max. X m überragen.

Mauern als Gestaltungselemente bzw. Parzellenabgrenzung können aus verputztem Beton, Sichtbeton, Granit und einheimischen Steinen erstellt werden. Die Mauer darf das gestaltete Terrain um maximal X m überragen.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.5.4 Zäune

- Art:
- Lattenzaun (senkrecht)
 - Lattenzaun (waagrecht)
 - Maschendrahtzaun
 - Lattenzaun (senkrecht) kombiniert mit Mauer
 - Lattenzaun (waagrecht) kombiniert mit Mauer

- Material:
- Holz oder Metall
 - Alu
 - Kunststoff
 - andere Materialien

Höhe über gestaltetem Terrain max. (inkl. Mauer) (0.5 - 3 m)

A	B	C	D
0			
-2		-1	0
0			
0			
-2			
+3	+2		0
-3		-2	-1
-3		-2	-1
-3		-2	-1
+3			

Lattenzäune sind einzeln oder in Kombination mit einer Mauer zulässig. Die Latten müssen aus Holz oder Metall sein. Sie dürfen sowohl senkrecht als auch waagrecht angeordnet werden.
Der Zaun darf einzeln als auch in Kombination mit einer Mauer das gestaltete Terrain nicht um mehr als X m überragen.

3.5.5 Parkplätze

- Ermittelte Abstellplatzzahl:
- Unterschreitung möglich
 - Überschreitung möglich

- Anordnung:
- Mindestanteil in geschlossenen Gebäude (0 - 3/4)
 - auf Vorplatz (restliche Abstellplätze)

A	B	C	D
0			
-3		-2	
+3			
+3			+2

Für jede Wohnung in der Kernzone sind mindestens X Abstellplätze in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Die restlichen Abstellplätze sind auf dem Vorplatz zu schaffen.

Die ermittelten Abstellplatzzahlen gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat die erforderliche Abstellplatzzahl reduzieren.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

3.5.6 Reklamen, Beschriftungen

- Art: - Eigenreklame
- Fremdreklame

Gute Einordnung ins Strassenbild und Bild der Hausfassade

Selbstleuchtende Reklame

A	B	C	D
0			
-3		-2	
+3			
-2			

Es sind nur Eigenreklamen zulässig.

Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen.

Selbstleuchtende Reklamen sind untersagt.

3.5.7 Aussenantennen

- Art: - Dachantenne
- Fassadenantenne
- Gartenantenne

Höhe maximal (0.5 - 1 m)

Unauffällige, angepasste Farb- und Standortwahl

A	B	C	D
-3			
-2			
-2			
+3			
+3			

Dach-, Garten- und Fassadenantennen sind in der Regel nicht zulässig.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Checkliste von zu regelnden Sachverhalten (Spielraum aus Sicht Kanton)	Bewertung (Haltung Kanton)	Mögliche Formulierung
---	-------------------------------	-----------------------

4. Abbruchbewilligung

4.1 Bewilligungspflicht

Erforderlich für Abbruch von Bauten

Erforderlich für erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung

A	B	C	D
	+3		
	+3		

Für den Abbruch von Bauten ist eine Bewilligung nötig. Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

4.2 Bewilligungsfähigkeit

Ortsbild wird durch Baulücke nicht beeinträchtigt

Erstellung Ersatzbau gesichert

A	B	C	D
	+3		
	+3		

Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

vorschreiben	in der Regel vorschreiben	richtungsweisend	offen lassen / zulassen	beschränkt zulassen	nur sehr beschränkt zulassen	verbieten
+3	+2	+1	0	-1	-2	-3